EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260233
Addresse	Schultz' gate 1		
Postnr.	0365	Sted	OSLO
Selgers navn	La Cruz Kai Håkon K De		
Selgers navn	Thea Marie Cruz		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I forbindelse med rørfornyelse i sommer 2025, kjente vi noe ulukt fra dusjsluket i etterkant, spesielt etter periode uten at dusjen var i vært i bruk. Nå er det flere måneder siden vi kjente lukt sist.

Initialer selger:
L C
T M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppussing av baderom i 2013. Rørfornyelse i hele blokken i 2025. Tilgang til rørene var gjennom vegg på badet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Ferdigattest på arbeid i 2013 ettersendes. Dokumentasjon av arbeidet med rørfornyelse i 2025 innehentes fra styret og ettersendes.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I forbindelse med oppussing i 2013 ble alle vegger bygget opp med 12mm Wedi membranplater.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I forbindelse med oppussing i 2013 ble sluk byttet ut.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler ble lagt i 2013.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ferdigattest fra utførende håndverkere ettersendes.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle rør til vann og avløp ble byttet ut i 2013, samt nye tilførselsrør til vannkurser og nytt vannfordelingsskap med adkomst over varmvannsbereder.Rørfornyelse i hele blokken i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ferdigattest på arbeid i 2013 ettersendes. Dokumentasjon av arbeidet med rørfornyelse i 2025 innehentes fra styret og ettersendes.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert lys med bevegelsessensor

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Kan ettersendes om nødvendig.

Initialer selger:
L C
T M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er under vurdering om man skal bytte ut vinduer i bygget.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.04.2026

Signert av *La Cruz Kai Håkon K De*

Signert av *Thea Marie Cruz*

Initialer selger:
L C
T M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Schultz gate 1
0365 OSLO
Gnr./Bnr.: 215/20
Oslo kommune

Rapportdato: 01.05.2026
Befaringsdato: 23.04.2026
Referansenummer: 15081774

Areal

Leilighet
Bruksareal: 86 m² (BRA-i: 84 m²)

Totalt bruksareal: 86 m² (BRA-i: 84 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Hans-Kristian Brekkås
95440878

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	23.04.2026
Referansenummer	15081774
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0233
Hjemmelshaver/selger	Kai Håkon K. De La Cruz/Thea Marie Cruz
Bygningssakkyndig inspektør	Hans-Kristian Brekkås
Tilstede på befaringen	Kai Håkon K. De La Cruz og Thea Marie Cruz
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	01.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Schultz gate 1
Postnummer/sted	0365 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	215/20
Andelsnr.	1
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET BOGSTADVEIEN 39
Tomt	Eiet tomt: 716 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1932		

Tomtebeskrivelse
Leilighet tilhørende Sameiet Bogstadveien 39 beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Sameiet består av tomt opparbeidet med blant annet asfaltert inngangsparti. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Bolig oppført i 1932. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong/mur- konstruksjoner. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Flatt tak. Yttertak er belagt med asfaltpapp. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder
Loftsetasje: Bod
2. etasje: Entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod
Kjeller: bod/skap

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	9	
		Fallforhold rundt sluk	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Overflate gulv	10	
		Ventilasjon	10	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	10	
		Varmtvannsbereder	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
		Ventilasjon	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		2. Etasje	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		1		1	
		Loftsbod			
2. Etasje	84			84	
	Entre, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og bod				
Kjeller		1		1	
		Kjellerbod/skap			
SUM	84	2		86	
	Total bruksareal: 86 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige plasser oppmålt til: 2,39 meter på bad. 2,53 meter til 2,61 meter i resten av boligen.

Leiligheten disponerer en loftsbod på 1 m2 og en kjellerbod/skap på 1 m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 29.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende rørfornying.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2016. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2013. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater gulv - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Sanitærutstyr og innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Overflater vegger	Det observeres stedvis tegn til riss og sprekker i flisfuger. Eksakt årsak er ikke kjent, men slike forhold kan for eksempel oppstå som følge av mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at tiltak kan iverksettes hvis forholdet utvikler seg.
	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk

Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall. Glatte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Belysning over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med heltre. Malte veggflater. Malte flater i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning

TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende mekanisk avtrekksvifte. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Varmtvannsbereder på 22L (fra ukjent årstall) plassert under kjøkkenbenk. Varmtvannsbereder på ca 120L (fra ukjent årstall) plassert i skap på soverom 1.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Vannbåren varme (radiatorer, vannbårer gulvvarme, o.l.)

TG 2	Innvendig stoppekran	Innvendige stoppekran er ikke tilgjengelig/ikke påvist ved befaring. Konsekvens kan være begrenset mulighet for å kunne stenge av vannet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare om stoppekran bør monteres.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med heltre. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Det er registrert knirk i deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende ventiler. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 2	2. Etasje	I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 18 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

TGIU	Helhetsvurdering	
		Fasade tilknyttet leiligheten er kun inspisert fra balkong og vinduer med de begrensninger dette medfører. Konsekvens av dette er at skjulte feil og mangler ikke kan utelukkes. Tiltak er videre observasjon.

Vinduer og ytterdører

Slett entredør. Vinduer med rammer/karmer av tre, og tre-lags glass fra 1983.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterdører og omramming	
TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i bod.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95440878

Schultz gate 1, 0365 OSLO

Leilighet - 2. Etasje



Ordernr. 15081774

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Husordensregler
for
Borettslaget og Sameiet Bogstadveien 39

1. Trygghet

a) Dører
Alle fellesdører skal holdes låst. Ingen som ikke har et lovlig ærend i gården, må slippes inn.

b) Brannsikkerhet
Rømningsveiene
Trappeoppgangene, rømningsgangene og brannbalkongene skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Møbler, matter, tøy og lignende må ikke tørkes, luftes eller ristes her. Barn må ikke leke her. Når barn skal benytte heisen, skal det skje kun i følge med en voksen person. Det er ikke tillatt å oppholde seg på brannbalkongene, verken mot Bogstadveien eller mot bakgården.

Brannslokkingsapparater
Alle leiligheter og næringsseksjoner skal være utstyrt med brannslokkingsapparater. Disse bør snus minst én gang i året for at pulveret ikke skal "krystalliseres" og forårsake tett dyse. Når pilen på måleren står på det grønne feltet, er trykket slik det skal være.

Brannalarmanlegget
Ved utløst forvarsel skal det stedet som har utløst forvarselet, kontrolleres før forvarselet avstilles og anlegget tilbakestilles.

I forbindelse med oppussing og renovering har andelseieren/seksjonseieren ansvar for enten å dekke til de utsatte detektorene eller å sørge for at styret kobler dem ut eller autorisert personell demonterer dem. Dette for å unngå unødige forvarsler og falske alarmer fra anlegget. Utkoblingstiden skal holdes til et minimum, og det skal i den perioden utstyret er utkoblet, benyttes andre brannforebyggende tiltak, for eksempel røykvarslere eller brannvakt.

Demontering av utstyr som er tilknyttet brannalarmanlegget, skal utføres kun av autorisert personell.

2. Trivsel

a) Støykilder
Radio og TV, musikkanlegg og musikkinstrumenter
Det skal vises hensyn ved bruk av radio og TV, musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy fra slike lydkilder skal ikke forekomme mellom kl. 23.00 og kl. 09.00 på hverdager og mellom kl. 24.00 og kl. 10.00 i helger / på helligdager.

Støyende verktøy
Støyende verktøy og lignende skal ikke benyttes mellom kl. 22.00 og kl. 08.00 på hverdager og mellom kl. 22.00 og kl. 10.00 i helger / på helligdager.

Vaskemaskinene og tørketromlene på loftet
Vaskemaskinene og tørketromlene på loftet skal ikke benyttes mellom kl. 22.00 og kl. 08.00.

b) Dyrehold
Dyrehold er tillatt – under forutsetning av at det ikke er til ulempe for naboene.

3. Orden og ryddighet

a) Fellesarealene

Kjelleren, loftet, gårdsplassen og de øvrige fellesarealene skal holdes ryddig og i orden. Sykler skal parkeres i stativene på gårdsplassen eller i sykkelrommet i kjelleren. Stativene på gårdsplassen er først og fremst ment for de som bruker sykkelen jevnlig. Sykler som ikke er i bruk, bør plasseres i kjelleren eller fjernes. Barnevogner som er i daglig bruk, kan stå i fellesarealene, men ikke i trappeavsatsene. Eierne bør vise hensyn ved å plassere vognene slik at de er til minst mulig hinder for passasje. Ski og annet sportsutstyr kan plasseres i sykkelrommet i kjelleren. Øvrige gjenstander som blir funnet hensatt i fellesarealene, vil bli kastet. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøyer i bakgården.

b) Avfallshåndtering

Avfall skal sorteres og kastes i henholdsvis restavfalls- og papirkonteinere i bakgården. Avfall som ikke er restavfall og papiravfall, er den enkelte selv ansvarlig for å frakte til en av kommunens gjenbruksstasjoner. Slikt avfall skal ikke under noen omstendigheter plasseres verken i kjelleren, på loftet, på gårdsplassen eller i de øvrige fellesarealene.

c) Takterrassen

Brukerne er selv ansvarlige for å holde orden og å rydde opp etter seg. Det er viktig at takterrassen ikke blir forlatt før varmen i griller og askebeger er slukket. Det er også viktig at løse gjenstander som bord, stoler og parasoller sikres etter bruk, slik at de ved kraftig vind ikke blåser over det forholdsvis lave rekkverket.

d) Vinduene på loftet og i trappeoppgangene

Vinduene må holdes lukket når det regner og snør – og på nattetid.

e) Belysning

Etter bruk skal lys i kjelleren, på loftet og på takterrassen slukkes.

f) Navneskilt på postkassene og ringeklokkene

Skiltene på postkassene og ringeklokkene ved inngangsdøra skal være ensartede. Ta kontakt med styret når du har behov for nytt eller oppdatert skilt.

4. Vaskerom og tørkerom

Vaskemaskinene og tørketromlene på loftet skal ikke benyttes mellom kl. 22.00 og kl. 08.00. Brukerne er selv ansvarlige for å holde orden og å rydde opp etter seg. Vinduene på tørkeloftene skal holdes lukket i fyringssesongen.

5. Skader og kostnader

Som andelseier/seksjonseier er hver enkelt – etter vanlige rettsregler – økonomisk ansvarlig for skade vedkommende måtte påføre felles eiendom. Også når en andel/seksjon leies ut, er det andelseieren/seksjonseieren som er ansvarlig for skade leietager måtte påføre eiendommen.

6. Generelt

Det er lov å ta tak i ting, selv om det ikke står noe sted at akkurat *du* er ansvarlig for dette. Dersom alle tar i et tak når det behøves, blir det å leve sammen i Borettslaget og Sameiet Bogstadveien 39 både bedre og hyggeligere for alle.

– – –

Vedtatt på ordinær generalforsamling i borettslaget 28.04.1999.
Endret på ordinær generalforsamling 20.04.2015.
Endret på ordinær generalforsamling 18.06.2020.
Sist endret på ordinær generalforsamling 13.05.2024.

Vedtatt på ordinært årsmøte i sameiet 28.04.1999.
Endret på ordinært årsmøtet 20.04.2015.
Endret på ordinært årsmøte 22.06.2020.
Sist endret på ordinært årsmøte 13.05.2024.

VEDTEKTER
for
Borettslaget Bogstadveien 39

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 22. januar 2007
Endret på ordinær generalforsamling 4. april 2016
Endret på ordinær generalforsamling 18. juni 2020
Endret på ordinær generalforsamling 30. juni 2021
Endret på ordinær generalforsamling 23. juni 2022
Endret på ordinær generalforsamling 17. april 2023
Endret på ordinær generalforsamling 13. mai 2024
Sist endret på ordinær generalforsamling 26. mai 2025

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

1 Borettslaget Bogstadveien 39 er et andelslag/samvirkeforetak som har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

2 Borettslaget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (f.eks. garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne eller leies ut i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

3 Videre har borettslaget som formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Forretningskontor

1 Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1.3 Ansvarsbegrensning

1 Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

1 Andelenes tilknyttede andelsnummer og pålydende verdi vises i nedenstående tabell. Borettslagets fellesutgifter fordeles etter leilighetenes oppføringskost, som vist i tabellen.

Andelsnummer	Pålydende verdi	Oppføringskost
1	3 800	47 422
2	2 700	33 192
3	3 300	38 332
4	2 900	34 489
5	3 800	46 849
6	2 700	33 192
7	3 300	38 332
8	2 900	34 428
9	3 800	46 849
10	2 700	33 192
11	3 300	38 332

12	2 900	34 428
13	3 800	46 849
14	2 700	33 192
15	3 300	38 332
16	2 900	34 428
17	2 900	35 363
18	3 300	38 332
19	2 900	34 428
20	2 900	35 363
21	3 300	38 332
22	2 900	34 428
23	2 900	34 489
24	2 900	34 428
25	1 900	23 153
26	2 900	34 428
27	2 900	34 428
28	1 900	23 153
29	2 900	34 428
30	2 900	34 428
31	1 900	23 153
32	2 900	34 428
33	2 900	34 428
34	1 900	23 153
35	2 900	34 428
36	2 900	34 428
37	1 900	23 153
38	2 900	34 428
39	2 700	33 192
46	10 000	130 749
	123 100	1 486 559

2 Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Unntatt er andel nr. 46, forsamlingssalen med tilhørende lokaler.

3 Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan eie en andel sammen. Ingen kan ha eierandel i mer enn én andel, unntatt midlertidig, og maksimum 6 måneder, når overdragelsen er et nødvendig ledd i et bytte av leilighet, og den tidligere andelseieren skal ta den leiligheten han får ved byttet, i bruk som permanent bolig.

4 Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand, kan ikke tegne en andel sammen eller erverve en andel i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner, innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt.

5 Følgende juridiske personer kan til sammen eie en eller flere andeler som gir rett til minst én bolig og opptil 10 % av boligene i laget:
   a) stat, fylkeskommune og kommune
   b) selskap som har som formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
   c) stiftelse som har som formål å skaffe boliger og som er opprettet av stat, fylkeskommune eller kommune
   d) selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

6 I tillegg har juridiske personer som er nevnt i borettslagsloven § 4-3, rett til å eie inntil 10 % av andelen e.

7 En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

8 En andelseier skal ved ervervelsen få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler.

9 Kartverkets grunnboksinformasjon inneholder opplysninger om borettslagets navn, andelens nummer, andelseierens navn og dato for registrering av andelen. En utskrift av dette kan andelseier bestille fra Kartverket eller selv skrive ut fra Kartverkets nettside *Se eiendom*. Andelens pålydende verdi fremkommer av andelsoversikten i punkt 2.1 ovenfor.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1 En andelseier har rett til å overdra sin andel.

2 Ved ethvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

3 Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med kapittel 2.1 i disse vedtektene.

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

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

6 Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

7 Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

8 Ved salg, bytte, overføring av andels- og borettsbevis, og utleie av leiligheter og forretningslokaler tilkommer forretningsfører et behandlings gebyr etter fastsatte satser. Behandlingsgebyret betales av kjøper, selger eller leier.

3 Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsretten

1 Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse av andeler i borettslaget unntatt når det gjelder forsamlingssalen med tilhørende lokaler, eller i de tilfeller hvor forkjøpsrett følger direkte av loven.

2 Dersom forsamlingssalen og de tilhørende lokaler skal overdras til ny andelseier, har borettslaget ved styret, på vegne av de øvrige andelseierne i fellesskap, forkjøpsrett etter den til enhver tid gjeldende lov om borettslag.

3.2 Forkjøpsrettens frist og forutsetning

1 Forkjøpsretten må gjøres gjeldende innen 21 dager etter at styret har mottatt skriftlig informasjon om at et bud på forsamlingssalen er akseptert. Etter denne tid faller forkjøpsretten bort.

2 Fristen på 21 dager gjelder under forutsetning av at styret, mellom 1 og 12 måneder før styret mottar skriftlig informasjon om at et bud er akseptert, har mottatt skriftlig informasjon om at forsamlingslokalene vil bli lagt ut for salg.

4 Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

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

2 Leilighetene skal kun benyttes til beboelse. Leilighetene må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter for andre beboere og ikke på en slik måte at gårdens omdømme skades.

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

4 Andelseier må sørge for at det til enhver tid er adkomst til leilighetens sikringsskap, hovedkran og avløpssluk. Ventilasjonsluker må ikke tildekkes.

5 Det skal ikke oppbevares gjenstander i rømningsgangene og på brannbalkongene. Det er ikke tillatt å oppholde seg på brannbalkongene.

6 Dyrehold er tillatt – under forutsetning av at det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

7 Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk (utleie/utlån)

1 Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av punktene 2–4 og 6–7 nedenfor.

2 Med styrets forhåndsgodkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen i opptil tre år dersom andelseieren selv eller dennes ektefelle, slektning i rett opp- eller nedadstigende linje, eller andelseierens eller dennes ektefelles fosterbarn har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

3 Andelseier kan ellers med styrets forhåndsgodkjenning overlate bruken av hele boligen dersom

a) andelseieren er en juridisk person
b) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
c) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
d) det gjelder bruksrett for noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd

4 Forhåndsgodkjenning kan i alle tilfellene nevnt i punktene 2 og 3 ovenfor bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

5 Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om forhåndsgodkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet fram til borettslagets styre, skal brukeren regnes som godkjent.

6 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten forhåndsgodkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

7 Uavhengig av om overlating av bruken krever styrets forhåndsgodkjenning (jf. punktene 2 og 3) eller ikke (jf. punkt 6), skal det opplyses om tidspunkt og varighet for utleien/utlånet og om leiers/låners navn og kontaktinformasjon – dersom utleien/utlånet er tenkt å vare én uke sammenhengende eller mer.

8 Det blir regnet som overlating av bruk dersom en eller flere eier en andel sammen, og en eller flere av sameierne ikke bor i boligen lenger.

9 Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

10 Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, jf. punkt 7.1.3.

5 Bygningsmessige arbeider

5.1 Bygningsmessige endringer er søknadspliktig til styret

1 En andelseier kan ikke uten videre foreta bygningsmessige endringer i eller ved leiligheten uten styrets forhåndsgodkjenning.

2 Andelseier plikter å søke styret på forhånd når han ønsker å foreta renoveringsarbeider som innebærer f.eks. fjerning eller flytting av vegger (også ikke-bærende), utskiftning av vinduer og entrédører, omlegging eller utskiftning av vannførende rør og utskiftning av sluk og membran. Denne søknadsplikten gjelder selv om arbeidene ikke er søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

3 Andelseier må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av assuranse-premier eller andre faste avgifter for eiendommen.

5.2 Endringer som krever styrets forutgående godkjenning

1 Endringer som er nevnt i punkt 5.1.2 ovenfor.

2 Endringer som berører bygningens eksteriør, er ikke tillatt uten styrets forutgående godkjenning. Dette gjelder f.eks. montering av private radio- og TV-antenner, markiser, utvendige persienner og ventilasjons- og kjøleanlegg.

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

5.3 Endringer som ikke er tillatt

1 Endringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygnings-forskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

2 Det er ikke tillatt å kople motorisert ventilasjonsanlegg til gårdens luftekanaler. Dette gjelder også ventilasjonsanlegg med kullfilter.

5.4 Endringer som berører felles verdier i sameiet

1 Når andelseiere ønsker å gjennomføre endringer som berører felles verdier i sameiet, blir borettslaget som seksjonseier i sameiet berørt av sameiets vedtekter. Dette gjelder eksempelvis ved ombygginger der fyringsanlegg, vann og avløp eller bærende konstruksjoner berøres. Da kommer § 7 «Endringer innen seksjonene» i sameiets vedtekter inn i bildet. I slike eller lignende tilfeller kan borettslagets styre forutsette at andelseieren selv sørger for at borettslagets forpliktelser overfor sameiets vedtekter blir overholdt.

2 Ønsker en andelseier å gjøre endringer i boligen, som berører sameiets felles interesser, skal andelseier søke sameiets styre om godkjennelse. I slike tilfeller kan styret engasjere konsulentbyrå, advokatkontor eller andre for veiledning og arbeidsmessig avlastning i forbindelse med beslutningstøtte, kontrollfunksjoner og andre oppfølgingsbehov. Styret skal være oppdragsgiver, men kostnadene som påløper, skal bekostes av andelseieren som søker.

3 Hvis styret har grunn til å tro at det er gjort arbeider i leiligheten som gir økt risiko eller er til skade for gården, og styrets pålegg om utbedring ikke følges opp innen rimelig tid, kan styret besørge utbedring på andelseierens bekostning.

5.5 Depositum

1 Til fortløpende dekning av kostnader som påløper for de funksjoner som er nevnt i punkt 5.4.2, og for eventuelle arbeider som styret på andelseiers vegne har måttet besørge, jf. punktene 5.4.3, 5.6.1 og 5.6.3, kan styret sette som forutsetning for en eventuell godkjenning av ombyggingssøknad at andelseieren på forhånd har innbetalt et depositum på kr 50 000,- til egnet konto hos forretningsfører, alternativt direkte til sameiets konto.

2 Dersom ikke depositumet er innbetalt før styrets behandling av søknaden, kan styret velge å godkjenne søknaden under forutsetning av at depositumet innbetales snarest, og senest innen arbeidene påbegynnes.

3 Oppstår det grunn til å tro at styrets kostnader til oppfølging av de omsøkte arbeider blir av en slik størrelse at det gjenværende av depositumet gir mindre enn kr 25 000,- i margin for dekning av videre oppfølging, kan styret kreve depositumet økt med nye kr 50 000,-. Alternativt kan styret forlange arbeidene stanset.

4 Eventuelt overskytende beløp etter at de omsøkte arbeider er ferdigstilt, skal – dersom det ikke foreligger uavklarte forhold mellom andelseier og styre – betales tilbake til andelseier uten ugrunnet opphold.

5.6 Andelseiers ansvar for fellesområdene mens renoveringen pågår

1 Ved renovering og oppussing er andelseier ansvarlig for at fellesområdene inne og ute blir holdt ryddige og rene mens arbeidet pågår. Eventuelle skader som i denne forbindelse blir påført fellesområdene, utbedres og bekostes av andelseieren. Hvis dette pålegget ikke er fulgt opp innen rimelig tid, kan styret besørge utbedringen på andelseierens bekostning. Tilsvarende gjelder i forbindelse med flytting.

2 Ved midlertidig oppbevaring av innbo og bygningsmaterialer i fellesområdene skal styret på forhånd forespørres for eventuell godkjennelse.

3 Kostnader i forbindelse med fjerning av avfall og hensatte gjenstander vil bli belastet ansvarlig andelseier.

5.7 Bygningsmessige arbeider og brannvarslingsanlegget

1 I forbindelse med oppussing og renovering har andelseier ansvar for midlertidig tildekking, utkopling eller demontering av detektorer og/eller andre enheter som er tilknyttet brannvarslingsanlegget. Dette for å unngå unødige forvarsler og falske alarmer fra anlegget.

2 Utkoplinger på brannvarslingsanlegget skal utføres kun av autorisert personell, styret, eller person som disse har instruert. Utkoplingstiden skal holdes til et minimum, det skal legges en klar plan for når innkoplingen skal skje, og det skal vises til andre brannforebyggende tiltak som iverksettes i den perioden utstyret er utkoplet, f.eks. røykvarslere eller brannvakt.

3 Demontering av utstyr tilknyttet brannvarslingsanlegget skal utføres kun av autorisert personell. All demontering skal på forhånd godkjennes av styret, og det skal vises til andre brannforebyggende tiltak som iverksettes i perioden utstyret er demontert, f.eks. røykvarslere eller brannvakt.

4 Dersom en andelseier, dennes leietakere, gjester eller håndverkere på tross av bestemmelsene i underpunktene 2 og 3 ovenfor, utviser grov uaktsomhet og dette utløser unødige kostnader, blir disse kostnadene andelseierens ansvar.

6 Vedlikehold

6.1 Sameiets ansvarsforhold vis-à-vis borettslaget

1 Borettslaget representerer leilighetene og forsamlingssalen overfor sameiet. Det vises her til sameiets vedtekter § 9 og eierseksjonsloven § 33 angående sameiets vedlikeholdsplikt i gården.

2 Disse vedtektene binder ikke sameiet, og overfor andelseierne skal borettslaget derfor ta ansvar for sameiets plikter i gården. For nedenstående punkter benyttes uttrykket *gårdsselskapet* i sameiets eller borettslagets sted.

6.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt

1 Andelseier skal holde boligen og andre arealer som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseiere som har privat(e) terrasse(r), er selv ansvarlige for å holde denne/disse fri for is og snø.

2 Andelseier skal vedlikeholde dører og vinduer innvendig, slik som hengsler, låser og lukkemekanismer. Dette gjelder også kranarmaturer og vannrør fra

første avgrening eller hovedkran for leiligheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, vannklosett, varmtvannsbereder, servant, oppvaskkum, apparater og innvendige flater.

3 Andelseier må bruke og vedlikeholde våtrom på en slik måte at lekkasjer unngås. For skader som skyldes uaktsom omgang med vann, har andelseier økonomisk ansvar for egen leilighet, naboleiligheter og gårdsselskapet i sin helhet.

4 Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av alt som andelseieren plikter å vedlikeholde.

5 Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til gårdens hovedledning.

6 Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

7 Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til gårdsselskapet.

8 Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

9 Oppdager andelseier skade i boligen som gårdsselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter han straks å melde fra skriftlig til gårdsselskapet.

10 Ny andelseier har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i boligen, selv om det skulle ha vært utført av forrige eier.

11 Alt arbeid som andelseier plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold, og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt, kan gårdsselskapet sette leiligheten i stand på andelseiers bekostning. Gårdsselskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

6.3 Gårdsselskapets vedlikeholdsplikt

1 Gårdsselskapet skal holde bygningen og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

3 Gårdsselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, entrédører, reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner – med unntak av varmekabler.

4 Andelseier skal gi adgang til boligen, slik at gårdsselskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, utbedringer og fjerning av is og snø.

Andelseier må uten krav på godtgjørelse finne seg i de ulemper dette måtte medføre. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

6.4 Utbedringsansvar og erstatning

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

2 I de tilfellene en skade oppstår og skadeforsikringssak opprettes som følge av at en andelseier ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt iht. punkt 6.2, eller at andelseieren ikke har sørget for nødvendig forebygging ved å sikre installasjoner i leiligheten, for eksempel vannstopper, må andelseier selv dekke forsikringsselskapets krav om egenandel. Alle forsikringsskader skal meldes til styret, som så melder skadene til forsikringsselskapet.

3 Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Gårdsselskapet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

4 Gårdsselskapet og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en andelseier misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at gårdsselskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18 og eierseksjonsloven § 35.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader

1 Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

2 Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

3 Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, jf. punkt 4.2.6.

7.2 Betaling av felleskostnader

1 Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

2 For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven av 17. desember 1976 nr. 100.

7.3 Borettslagets pantesikkerhet

1 For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser.

2 Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8.1 Mislighold

1 Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold.

2 Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på husordensregler.

8.2 Pålegg om salg

1 Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd.

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

8.3 Fravikelse

1 Medfører andelseiers eller brukers framferd fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers framferd til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

2 Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9 Årsregnskap og årsberetning

9.1 Årsregnskap og årsberetning

1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2 Årsregnskap og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 30. juni.

3 Årsregnskap og årsberetning skal innen 8 dager før den ordinære generalforsamlingen sendes per e-post eller vanlig post til alle andelseierne.

4 I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsregnskapet. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekning av tap.

5 Årsregnskapet og årsberetningen skal underskrives av styret.

9.2 Fullstendighetserklæring

1 Styreleder og forretningsfører skal underskrive på en fullstendighetserklæring, som sendes til revisor sammen med signert årsregnskap og årsberetning for å kunne motta revisors beretning.

9.3 Revisjonsberetning

1 Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn på forretningsførerens kontor.

10 Revisjon

10.1 Revisor

1 Borettslagets revisor, som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av generalforsamlingen.

2 Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

10.2 Revisors oppgaver

1 Revisor skal revidere den løpende bokførselen. Han skal videre påse at årsregnskapet er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

2 Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

10.3 Revisors godtgjøring

1 Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

11 Styret

11.1 Styret

1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

2 Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er ett år. Varamedlemmer velges også for ett år.

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

4 Et styremedlem kan, etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, fjernes før utløpet av funksjonstiden.

11.2 Styrets oppgaver

1 Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og general-forsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

3 Varamedlemmene skal gis anledning til å delta på styremøtene.
De skal ha møterett, men ikke møteplikt. De skal ha talerett, men ikke stemmerett – bortsett fra når de trer inn for et fraværende fast styremedlem.

4 Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede, velger styret en møteleder.

5 Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de frammøtte styremedlemmene skal underskrive protokollen, for at den og vedtakene skal være gyldige.

11.3 Styrets vedtak

1 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

2 Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

3 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om
   a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
   b) økning av antall andeler eller det å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd
   c) salg eller kjøp av fast eiendom eller av andelsbolig som borettslaget eier
   d) opptak av lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
   e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning
   f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene

11.4 Representasjon og fullmakt

1 Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

2 Styret kan gi prokura.

12 Generalforsamlingen

12.1 Myndighet

1 Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

1 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1 Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

2 Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen nevnt i punkt 1 ovenfor, som er senest 8 uker før generalforsamlingen.

3 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret, med minst 8 og høyst

20 dagers varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

4 I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være angitt.

5 Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1 På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
   a) konstituering
      1) valg av møteleder
      2) opptak av navnefortegnelse
      3) valg av referent og av to personer til å undertegne protokollen
      4) spørsmål om møtet er lovlig innkalt
   b) godkjenning av styrets årsberetning
   c) godkjenning av årsregnskapet inkl. disponering av årets resultat
   d) revisors beretning
   e) valg av revisor
   f) orientering om budsjett for inneværende år
   g) godtgjørelse til styret
   h) andre saker som måtte være nevnt i innkallingen
   i) valg av styremedlemmer og varamedlemmer

2 Årsberetning, årsregnskap og revisors beretning skal leses opp på generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

3 På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker som er angitt i innkallingen til møtet, behandles.

12.5 Møterett

1 Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med tale-, forslags- og stemmerett.

2 Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

3 Framleiere av lagets boliger har rett til å være til stede på generalforsamlingen med tale- og forslagsrett, men uten stemmerett.

12.6 Møteledelse og protokoll

1 Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2 Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen, hvor alle valg og vedtak føres inn. Ved møtets slutt underskrives protokollen av møtelederen, referenten og de to som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

12.7 Stemmerett og fullmakt

1 Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. En andelseier som eier mer enn én andel, har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

2 Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

1 Foruten saker som er nevnt i punkt 12.4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

2 Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

3 Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

4 Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag, og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5 Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

13 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av saker som medlemmet selv eller medlemmets nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på generalforsamlingen om avtale mellom borettslaget og en selv eller ens nærstående. Det samme gjelder avstemning om tildeling av ansvar, avstemning om pålegg av salg, eller avstemning om krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

1 Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har taushetsplikt overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold.

2 Ovennevnte gjelder likevel ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 Mindretallsvern

1 Generalforsamlingen, styret eller forretningsføreren kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen andelseiere eller andre en urimelig fordel på bekostning av andre andelseiere eller borettslaget.

14 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

14.1 Vedtektsendringer

1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene..

2 Hovedinnholdet i endringsforslaget må være nevnt i innkallingen.

14.2 Forholdet til borettslovene

1 Dersom ikke annet følger av vedtektene, gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende borettslagsloven.

15 Forsamlingssalen

1 For forsamlingssalen og tilhørende lokaler gjelder vedtektene på samme måte som for leilighetene – så langt det gir mening. Tilsvarende gjelder husordensreglene.

2 Forsamlingssalen og tilhørende lokaler kan kun benyttes som møte- og forsamlingslokaler. Andelseier må ikke ved bruken av sine lokaler genere gården og dens beboere med mer støy, lukt eller annet enn det som er absolutt nødvendig forbundet med regulær bruk av lokalene.

3 Andelseier plikter å erstatte enhver skade på eiendommen som er forårsaket av andelseiers eller leietagers besøkende. Andelseier eller dennes leietager har ikke krav på erstatning for skade voldt ved hendelige uhell og skjulte feil.

4 Andelseier plikter uten ugrunnet opphold å etterkomme myndighetenes krav til forsamlingssalen og bruken av denne. Hvis myndighetenes krav medfører vesentlige forandringer, skal styret først godkjenne forandringene. Dersom forandringene blir til vesentlig ulempe for de øvrige andelseierne i gården, kan styret avslå søknad om godkjenning, og isteden tillate forandringer i bruken, slik at myndighetenes krav bortfaller.

5 Borettslaget og sameiet ved styrene har rett til uten godtgjørelse å benytte lokalene i 2. etasje til de årlige generalforsamlinger og årsmøter samt eventuelle ekstraordinære sådanne møter.



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Bogstadveien 39

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 26.05.2025, kl 18:00

Sted: Bogstadveien 39 B, Jehovas vitners møtelokale i 2. etasje.

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til riolsen1@online.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Bogstadveien 39 mandag 26.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Bogstadveien 39

Mandag 26.05.2025, kl 18:00
Bogstadveien 39 B, Jehovas vitners møtelokale i 2. etasje.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Bogstadveien 39

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å honorere styret med 90 000 kroner.

Forslag til vedtak: Det samlede honoraret til styret fastsettes til 90 000 kroner.

4. Orientering

4.1 Orientering fra forretningsfører om individuell nedbetaling av gjeld (IN-ordningen)

Om fordeler og ulemper, muligheter og begrensninger – både for for den enkelte andelseier og for borettslaget som helhet.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om endring av vedtektene punkt 2.1.9

Se vedlegg.

Forslag til vedtak: De foreslåtte endringene av vedtektene punkt 2.1.9 godkjennes og vedtas.

5.2 Forslag fra styret om endring av vedtektene punkt 6.4.2 Se vedlegg.

Forslag til vedtak: De foreslåtte endringene av vedtektene punkt 6.4.2 godkjennes og vedtas.

5.3 Utskifting av vinduer og dører

Andelseier Jens Førsund skriver at han ble forespeilet bytting av vinduer og dører før han flyttet inn og at dette skulle skje i starten av 2025. Han ønsker at prosessen tas opp igjen og foreslår at dette vedtas på generalforsamlingen.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for ett år

Styreleder som har fullført sin periode:
Rita Olsen Wiik (stiller til gjenvalg)

Forslag til vedtak: Rita Olsen Wiik gjenvelges som styreleder for ett år.

6.2 Valg av styremedlemmer for ett år

Styremedlemmer som har fullført sin periode:
Frank Søndergaard (stiller ikke til gjenvalg)
Knut Jarle Wiik (stiller til gjenvalg)
Marius Huse (stiller til gjenvalg)

Forslag til nytt styremedlem:
Jens Førsund (har sagt seg villig til å stille til valg som styremedlem).

Forslag til vedtak: Knut Jarle Wiik gjenvelges som styremedlem for ett år.
Marius Huse gjenvelges som styremedlem for ett år.
Jens Førsund velges som nytt styremedlem for ett år.

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:
Christian Farestveit (stiller ikke til gjenvalg)
Melisa Tutun (stiller ikke til gjenvalg)

Forslag til nye varamedlemmer:
Andrea Skaugseth (har sagt seg villig til å stille til valg som varamedlem).
Ole Martin Nygaard (har sagt seg villig til å stille til valg som varamedlem).

Forslag til vedtak: Andrea Skaugseth velges som nytt varamedlem for ett år.
Ole Martin Nygaard velges som nytt varamedlem for ett år.

6.4 Valg av valgkomité

Borettslaget har ikke egen valgkomité.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vel møtt!

Oslo, 09.05.2025

Styret i Borettslaget Bogstadveien 39

Styreleder: Rita Olsen Wiik
Styremedlem: Knut Jarle Wiik
Styremedlem: Frank Søndergaard
Styremedlem: Marius Huse
Varamedlem: Christian Farestveit
Varamedlem: Melisa Tutun

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Bogstadveien 39

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har styret bestått av følgende:
Styreleder: Rita Olsen Wiik
Styremedlemmer: Frank Søndergaard, Knut Jarle Wiik og Marius Huse
Varamedlemmer: Christian Farestveit og Melisa Tutun
Borettslaget har ikke egen valgkomité.

Forretningsførsel, regnskapsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning.
Regnskapsførselen er utført av OBF Regnskapsbyrå.
Revisjonen er utført av Blåberg AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Bogstadveien 39
Borettslaget Bogstadveien 39 består av 40 andeler og utgjør to seksjoner i Sameiet Bogstadveien 39. Borettslaget er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 955 250 559, ligger i bydel Frogner i Oslo kommune og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 20. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret.

Vaktmester- og reinholdstjenester
Borettslaget har via sameiet avtale om vaktmestertjenester med PBT Eiendomsdrift. Vaktmesteren har ansvar for løpende vedlikehold knytta til bygningsmassen og utearealene. Borettslaget har via sameiet avtale om reinholdstjenester med Rene Trapper. Reinholdet blir utført ukentlig.

Breiband og TV
Borettslaget har kollektiv avtale med Telenor om leveranse av breiband og kabel-TV. Avtalen heter Frihet S. I oktober blei avtalen fornya og har nå utvida innhold og større fleksibilitet.

Nøkler og navneskilt
Borettslagets låsesmed er Lås og Nøkkel.
Nøkler til fellesarealene og leilighetene bestilles hos styreleder.
Navneskilt til postkassene og porttelefonen bestilles også hos styreleder.

HMS – internkontroll
Styret følger internkontrollforskrifta. Dette innebærer følgende:
- Kontroll av brannalarmanlegget i fellesarealene hvert år. Dette utføres av Bravida.
- Kontroll av brannalarmanlegget i leilighetene hvert femte år. Dette utføres av Bravida.
- Kontroll av brannslokkingsapparatene i fellesarealene hvert år. Dette utføres av Bravidas samarbeidspartner, Brakon.
- Kontroll av brannslokkingsapparatene i leilighetene hvert femte år. Dette utføres av Bravidas samarbeidspartner, Brakon.
- Øvrig kontroll av brannslokkingsapparatene i leilighetene utføres av andelseierne.
- Kontroll av det elektriske anlegget ved behov. Dette utføres av Vital Elektro. Dette innebærer internkontroll av hovedtavleskapa i kjelleren og sikringsskapa i hver etasje.
- Kontroll av heisene hvert andre år. Dette utføres av Plan- og bygningsetaten ved Oslo Heiskontroll.
- Sørvis på heisene fire ganger per år. Dette utføres av Otis.

Forsikring
Borettslaget har eiendomsforsikring via sameiets eiendomsforsikring i If Skadeforsikring. Avtalenummeret er SP1552346.9.2. Forsikringa omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte

andelseier plikter sjøl å tegne innboforsikring.
Borettslaget har egen ansvarsforsikring i If. Avtalenummeret er SP3307011.5.1.

Eiendomsoverdragelser

I 2024 blei det gjennomført overdragelse av seks andeler.

Styrets arbeid

Styremøter

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt fem styremøter.

Forhøying av rekkverk

Alle rekkverka på terrassene og brannbalkongene i gården var i utgangspunktet for lave i forhold til någjeldende forskrifter. I første omgang har vi forhøya rekkverka på takterrassene og på de private terrassene i 6. etasje. Dette arbeidet blei utført av Byggenergi i mai. Etter hvert vil vi følge opp med å forhøye også de øvrige rekkverka.

Etablering av varmekabler i takrennene

Fjorårets vinter blei svært utfordrende med hensyn til dannelse av istapper fra taka i gården. For å forebygge dannelse av istapper i framtida, valgte vi å legge varmekabler i alle takrennene. Dette arbeidet blei utført av Vital Elektro i mai.

Rensing av takrennene

Det var svært mange år siden takrennene var blitt rensa. Dette – i tillegg til at det nå skulle legges varmekabler i takrennene – fordra en skikkelig rens. Dette arbeidet blei utført av Byggenergi i april.

Etablering av overbygg

I forbindelse med snørike vintre har det lett for å danne seg is ved bakdøra inn til oppgang Bogstadveien. Dette fordi snøen smelter på grunn av varmen fra ventilasjonskanalen som går fra 2. til 8. etasje over døra. Den snøen som her smelter, renner ned og blir til is under 2. etasje, der hvor det ikke er noen ventilasjonskanal. Fjorårets vinter var det så store isdannelser her at døra – som er ei rømningsdør – ikke lot seg åpne. Vi engasjerte Byggenergi til å finne ei løsning på problemet. Løsninga blei å etablere et overbygg over bakdøra, sånn at det smeltevannet som renner ned, blir leda bort fra døra og over i avløpssystemet. Dette arbeidet blei utført i september.

Kontroll av brannvernutstyr

I juni utførte Bravida den årlige kontrollen av brannalarmanlegget. I september og november utbedra de avvika som blei avdekka i årskontrollen.
I juni utførte Bravidas samarbeidspartner, Brakon, den årlige kontrollen av brannslokkingsapparatene i fellesarealene og næringsseksjonene.

Dugnader

Styret har i 2024 avholdt to dugnader, én i mai og én i oktober.

Oslo, 07.05.2025

Styret i Borettslaget Bogstadveien 39

ÅRSREGNSKAP
2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 713 496	2 132 544	2 714 183	2 751 958
Sum		**2 713 496**	**2 132 544**	**2 714 183**	**2 751 958**
Sum		**2 713 496**	**2 132 544**	**2 714 183**	**2 751 958**
Forretningsførsel og revisjon	2	65 050	63 761	56 000	60 200
Lønn og honorar	3	102 690	68 460	68 460	102 690
Vedlikehold	4	-113 938	124 215	10 000	3 000
Eksterne tjenester	5	3 550 478	5 839 829	1 589 824	1 752 622
Kabel-tv og bredbånd		198 395	192 150	195 840	198 000
Forsikring		9 966	9 574	0	0
Drift maskiner		0	0	0	9 900
Andre driftsutgifter	6	13 443	18 873	20 000	6 500
Sum		**3 826 084**	**6 316 862**	**1 940 124**	**2 132 912**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-1 112 588**	**-4 184 318**	**774 059**	**619 046**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-1 112 588**	**-4 184 318**	**774 059**	**619 046**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	65 544	42 017	0	0
Rentekostnad	8	425 698	235 625	389 683	393 465
Andre finansposter	9	-15 216	-23 934	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-344 937**	**-169 674**	**-389 683**	**-393 465**
Årsresultat	**10**	**-1 457 525**	**-4 353 993**	**384 376**	**225 581**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-203 001	-8 997 944	-207 523	-214 950
Opptak lån		0	14 436 735	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	624 365	168 486	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**-1 036 160**	**1 253 285**	**176 853**	**10 631**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	1 486 563	1 486 563
Finansielle anleggsmidler			
Andel i sameie		0	26 997
Sum anleggsmidler		**1 486 563**	**1 513 560**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	24 202
Til gode av forretningsfører		0	900
Forskuddsbetalte kostnader	12	61 558	48 644
Andre fordringer		88 247	88 247
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 022 368	2 066 376
Innestående på særvilkår		100 979	97 534
Sum omløpsmidler		**1 273 152**	**2 325 902**
SUM EIENDELER		**2 759 715**	**3 839 462**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	123 100	123 100
Annen egenkapital 1.1		-3 538 671	815 321
Årets resultat	10	-1 457 525	-4 353 993
Sum egenkapital	**14**	**-4 873 096**	**-3 415 571**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	7 011 881	7 214 882
Andel langs.gjeld sameier m/pant	11	597 368	0
Sum langsiktig gjeld		**7 609 249**	**7 214 882**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 350	17 158
Andre forskuddsbetalte leier		0	1 365
Gjeld til forvaltningsklient		0	900
Leverandørgjeld		16 008	17 467
Påløpne renter		2 203	3 262
Sum kortsiktig gjeld		**23 561**	**40 151**
Sum gjeld		**7 632 811**	**7 255 033**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 759 715**	**3 839 462**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Bogstadveien 39

Sted:_____, dato:_____

Rita Olsen Wiik Styreleder	Marius Huse Styremedlem	Frank Søndergaard Styremedlem

Knut Jarle Wiik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 921 136	1 829 628	1 921 137	1 947 751
3607 Renter og avdrag	597 240	111 396	597 206	608 367
3612 Inntekt kabel-tv	28 880	173 280	195 840	0
3625 Inntekt bredbånd	166 240	18 240	0	195 840
Sum	**2 713 496**	**2 132 544**	**2 714 183**	**2 751 958**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	3 791	10 175	13 000	8 000
Forretningsførerhonorar	35 898	35 364	37 000	31 200
Annen regnskapsførsel	25 362	18 223	6 000	21 000
Sum	**65 050**	**63 761**	**56 000**	**60 200**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	90 000	60 000	60 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	8 460	8 460	12 690
Sum	**102 690**	**68 460**	**68 460**	**102 690**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-4 355	4 355	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	277	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	-119 583	119 583	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	10 000	3 000
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	**-113 938**	**124 215**	**10 000**	**3 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	3 550 478	5 814 079	1 589 824	1 752 622
6740 Honorar konsulenttjenester	0	25 750	0	0
Sum	**3 550 478**	**5 839 829**	**1 589 824**	**1 752 622**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	496	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 036	848	0	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 900	8 339	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 407	4 717	0	0
7772 Andre gebyrer	0	540	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	1 033	20 000	6 500
Sum	**13 443**	**18 873**	**20 000**	**6 500**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	64 008	42 017	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 536	0	0	0
Sum	**65 544**	**42 017**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr. 1636.33.53162	0	35 245	0	0
8143 Lånenr 1636.72.17255	0	118 886	0	0
8144 Lånenr 1636.76.63700	409 647	66 822	389 683	393 465
8170 Andre finanskostnader	16 051	14 672	0	0
Sum	**425 698**	**235 625**	**389 683**	**393 465**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-15 216	-23 934	0	0
Sum	**-15 216**	**-23 934**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**2 285 751**	**1 032 466**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 457 525	-4 353 993
Opptak av langsiktig lån	0	14 436 735
Avdrag langsiktig lån	-203 001	-8 997 944
Annen langsiktig gjeld	597 368	0
Endring av aksjer/andeler	-26 997	26 997
Innskudd/uttak øremerkede midler	0	195 483
B. Årets endring i disponible midler	**-1 036 160**	**1 253 285**
C. Disponible midler 31.12	**1 249 590**	**2 285 751**

Note 11 - Langsiktige fordringer/gjeld

Borettslaget eier 86,6112% av Sameiet Bogstadveien 39. Borettslaget har bokført sin andel av egenkapitalen i sameie som gjeld. Balansen i årsregnskapet 2024 av sameie viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.Egenkapitalen hos Sameie Bogstadveien 39 per 31.12.24 var på kr -689 712,44. Tilsvarte borettslagets andel av sameiets egenkapital kr -597 368.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	11 374	801
1749 Forskuddsbetalte kostnader	50 184	47 843
Sum	**61 558**	**48 644**

Note 13 - Andelskapital

Innskutt egenkapital består av 40 andeler med forskjellig pålydende verdi, totalt kr 123 100. Bokført andelskapital er korrigert mot annen egenkapital.

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 15 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehab soilrør, vedlikehold og refin lån 1636.72.17255
Lånenummer:	**16367663700**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.09.2043
Opprinnelig lånebeløp:	7 265 000
Lånesaldo 01.01:	7 214 882
Avdrag i perioden:	203 001
Lånesaldo 31.12:	**7 011 881**
Saldo 5 år frem i tid:	5 802 142

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367663700	1	616 724	616 724
	1	223 683	223 683
	3	220 980	662 940
	6	180 806	1 084 836
	2	166 802	333 604
	2	162 680	325 360
	15	162 392	2 435 880
	5	156 562	782 810
	5	109 209	546 045

Note 16 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 486 563
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 486 563
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 486 563

Antatt levetid i år :

Note 17 - Bygninger

Bygningen har gårds- og bruksnummer 215/20 og ligger i Oslo kommune. Bygningen er ikke avskrevet, men det er vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført for å oppveie verdiforringelse på bygningen. Tomten er festet og festeavgiften for 2023 utgjorde kr 144 158. Festeavgiften ble forlenget med 40 år fra juni 1982. Festeavgiften er betalt av sameiet og ført i regnskapet til sameiet.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Bogstadveien 39.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Bogstadveien 39

Styreleder	Rita Olsen Wiik (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Knut Jarle Wiik (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Frank Søndergaard (sign.)	12.05.2025
Styremedlem	Marius Huse (sign.)	12.05.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bogstadveien 39

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Bogstadveien 39** som viser et **underskudd på NOK 1 457 525.** **.**Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 14 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 14c052f4-c962-488c-a74d-f5fdcda70f75

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 14.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 14c052f4-c962-488c-a74d-f5fdcda70f75

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 14c052f4-c962-488c-a74d-f5fdcda70f75

VEDLEGG



2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

1 Andelenes tilknyttede andelsnummer og pålydende verdi vises i nedenstående tabell. Borettslagets fellesutgifter fordeles etter leilighetenes oppføringskost, som vist i tabellen.

Andelsnummer	Pålydende verdi	Oppføringskost
1	3 800	47 422
2	2 700	33 192
3	3 300	38 332
4	2 900	34 489
5	3 800	46 849
6	2 700	33 192
7	3 300	38 332
8	2 900	34 428
9	3 800	46 849
10	2 700	33 192
11	3 300	38 332
12	2 900	34 428
13	3 800	46 849
14	2 700	33 192
15	3 300	38 332
16	2 900	34 428
17	2 900	35 363
18	3 300	38 332
19	2 900	34 428
20	2 900	35 363
21	3 300	38 332
22	2 900	34 428
23	2 900	34 489
24	2 900	34 428
25	1 900	23 153
26	2 900	34 428
27	2 900	34 428
28	1 900	23 153
29	2 900	34 428
30	2 900	34 428
31	1 900	23 153
32	2 900	34 428
33	2 900	34 428
34	1 900	23 153
35	2 900	34 428
36	2 900	34 428
37	1 900	23 153

38	2 900	34 428
39	2 700	33 192
46	10 000	130 749
	123 100	1 486 559

2 Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Unntatt er andel nr. 46, forsamlingssalen med tilhørende lokaler.

3 Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan eie en andel sammen. Ingen kan ha eierandel i mer enn én andel, unntatt midlertidig, og maksimum 6 måneder, når overdragelsen er et nødvendig ledd i et bytte av leilighet, og den tidligere andelseieren skal ta den leiligheten han får ved byttet, i bruk som permanent bolig.

4 Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand, kan ikke tegne en andel sammen eller erverve en andel i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner, innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt.

5 Følgende juridiske personer kan til sammen eie en eller flere andeler som gir rett til minst én bolig og opptil 10 % av boligene i laget:
a) stat, fylkeskommune og kommune
b) selskap som har som formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
c) stiftelse som har som formål å skaffe boliger og som er opprettet av stat, fylkeskommune eller kommune
d) selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

6 I tillegg har juridiske personer som er nevnt i borettslagsloven § 4-3, rett til å eie inntil 10 % av andelene.

7 En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

8 En andelseier skal ved ervervelsen få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler. ~~samt sitt andelsbevis.~~

9 ~~Andelsbrevet skal~~ Kartverkets grunnboksinformasjon inneholder opplysninger om boretts lagets navn, andelens nummer, ~~dagen for registreringen~~, ~~andelens nummer~~, ~~andelens pålydende verdi,~~ andelseierens navn og dato for registrering av andelen. En utskrift av dette kan andelseier bestille fra Kartverket eller selv skrive ut fra Kartverkets nettside «Se Eiendom». ~~og angivelse av hvilken bolig som er knyttet til andelen.~~ Andelens pålydende verdi fremkommer av andelsoversikten i punkt 2.1 ovenfor.

6 Vedlikehold

6.1 Sameiets ansvarsforhold vis-à-vis borettslaget

1 Borettslaget representerer leilighetene og forsamlingssalen overfor sameiet. Det vises her til sameiets vedtekter § 9 og eierseksjonsloven § 33 angående sameiets vedlikeholdsplikt i gården.

2 Disse vedtektene binder ikke sameiet, og overfor andelseierne skal borettslaget derfor ta ansvar for sameiets plikter i gården. For nedenstående punkter benyttes uttrykket *gårdsselskapet* i sameiets eller borettslagets sted.

6.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt

1 Andelseier skal holde boligen og andre arealer som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseiere som har privat(e) terrasse(r), er selv ansvarlige for å holde denne/disse fri for is og snø.

2 Andelseier skal vedlikeholde dører og vinduer innvendig, slik som hengsler, låser og lukkemekanismer. Dette gjelder også kranarmaturer og vannrør fra første avgrening eller hovedkran for leiligheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, vannklosett, varmtvannsbereder, servant, oppvaskkum, apparater og innvendige flater.

3 Andelseier må bruke og vedlikeholde våtrom på en slik måte at lekkasjer unngås. For skader som skyldes uaktsom omgang med vann, har andelseier økonomisk ansvar for egen leilighet, naboleiligheter og gårdsselskapet i sin helhet.

4 Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av alt som andelseieren plikter å vedlikeholde.

5 Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til gårdens hovedledning.

6 Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

7 Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til gårdsselskapet.

8 Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

9 Oppdager andelseier skade i boligen som gårdsselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter han straks å melde fra skriftlig til gårdsselskapet.

10 Ny andelseier har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i boligen, selv om det skulle ha vært utført av forrige eier.

11 Alt arbeid som andelseier plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold, og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt, kan gårdsselskapet sette leiligheten i stand på andelseiers bekostning. Gårdsselskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

6.3 Gårdsselskapets vedlikeholdsplikt

1 Gårdsselskapet skal holde bygningen og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

3 Gårdsselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, entrédører, reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner – med unntak av varmekabler.

4 Andelseier skal gi adgang til boligen, slik at gårdsselskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, utbedringer og fjerning av is og snø. Andelseier må uten krav på godtgjørelse finne seg i de ulemper dette måtte medføre. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

6.4 Utbedringsansvar og erstatning

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

2 Andelseier må selv dekke forsikringsselskapets krav om egenandel i forbindelse med skadeforsikringssaker som gjelder deres egen andel. Dette gjelder ikke i de tilfeller hvor skaden er forårsaket av forhold utenfor andelen. ~~I de tilfellene en skade oppstår og skadeforsikringssak opprettes som følge av at en andelseier ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt iht. punkt 6.2, eller at andelseieren ikke har sørget for nødvendig forebygging ved å sikre installasjoner i leiligheten, for eksempel vannstopper, må andelseier selv dekke forsikringsselskapets krav om egenandel.~~ Alle forsikringsskader skal meldes til styret, som så melder skadene til forsikringsselskapet.

3 Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Gårdsselskapet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

4 Gårdsselskapet og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en andelseier misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at gårdsselskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18 og eierseksjonsloven § 35.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Bogstadveien 39 mandag 26.05.2025 kl. 18:00 - Bogstadveien 39.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Bogstadveien 39

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Kjetil Sørensen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 10 andelseiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 13 stemmeberettigede.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Kjetil Sørensen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, og Stein Rugtveit valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Styret ble bedt om å undersøke om det er krav om å forhøye rekkverkene på brannbalkongene.

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Forretningsfører lager en rapport på Note 5 i samarbeid med styret.

Det ble under møtet redegjort for festeavtalen v/Rugtveit, jfr. Note 17 i regnskapene. Punkt 17 må korrigeres.

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet dekket av tidligere års overskudd.

3.3 Revisjonsberetning
Revisjonsberetning ikke fremlagt i møte, ettersendes.

Vedtak:
Revisjonsberetningen blir ettersendt.

3.4 Orientering om budsjett for 2025
Spørsmål vedrørende om siste rest rørfornying januar i år er/var budsjettert.

Styret har fått råd av OBF om å ikke legge vedlikehold utover alminnelig drift inn budsjett.

Vedtak:
Budsjettet ble ellers gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Det er foreslått å honorere styret med 90 000 kroner.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 90000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra forretningsfører om individuell nedbetaling av gjeld (IN-ordningen)
Om fordeler og ulemper, muligheter og begrensninger – både for for den enkelte andelseier og for borettslaget som helhet.

IN-ordning: Bør du betale ned fellesgjelden? | Guide fra OBF

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om endring av vedtektene punkt 2.1.9
Se vedlegg.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Forslag fra styret om endring av vedtektene punkt 6.4.2

Se vedlegg.

Vedtak:

Forslag / Vedtak

7 stemte for, 6 stemte mot, og 0 stemte blankt. Forslaget falt/Forslaget ble vedtatt.

Forslaget falt.

5.3 Utskifting av vinduer og dører

Andelseier Jens Førsund skriver at han ble forespeilet bytting av vinduer og dører før han flyttet inn og at dette skulle skje i starten av 2025.

Han ønsker at prosessen tas opp igjen og foreslår at dette vedtas på generalforsamlingen.

Vedtak:

Generalforsamlingen tar forslaget til etterretning. Og styret følger prosessen opp videre sammen med prosesser for øvrig nødvendig fremtidig vedlikehold.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for ett år

Styreleder som har fullført sin periode:

Rita Olsen Wiik (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Rita Olsen Wiik ble valgt som styreleder for 1 ett nytt år.

6.2 Valg av styremedlemmer for ett år

Styremedlemmer som har fullført sin periode:

Frank Søndergaard (stiller ikke til gjenvalg)

Knut Jarle Wiik (stiller til gjenvalg)
Marius Huse (stiller til gjenvalg)

Forslag til nytt styremedlem:

Jens Førsund (har sagt seg villig til å stille til valg som styremedlem).

Vedtak:

Knut Jarle Wiik, Marius Huse, og Jens Førsund ble valgt for ett år.

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:
Christian Farestveit (stiller ikke til gjenvalg)
Melisa Tutun (stiller ikke til gjenvalg)

Forslag til nye varamedlemmer:
Andrea Skaugseth (har sagt seg villig til å stille til valg som varamedlem).
Ole Martin Nygaard (har sagt seg villig til å stille til valg som varamedlem).

Vedtak:
Andrea Skaugseth og Ole Martin Nygaard ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité
Borettslaget har ikke egen valgkomité.

Vedtak:
Ikke valgt.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 1945

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning for ett år:

Styreleder:

Rita Olsen Wiik

Styremedlemmer:

Knut Jarle Wiik, Marius Huse, og Jens Førsund

Varamedlemmer:

Andrea Skaugseth og Ole Martin Nygaard

Protokoll for Borettslaget Bogstadveien 39

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kjetil Sørensen (sign.)	02.06.2025
Protokollvitne	Stein Rugtveit (sign.)	27.05.2025



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Bogstadveien 39

Ekstraordinær generalforsamling 2025

INNKALLING

TID: Onsdag 17.09.2025, kl. 17:00–17:45.
Vi har lokalet kun til kl. 17:45. Det oppfordres til at alle kommer kl. 16:45 for registering av fremmøte.

STED: Jehovas vitners møtesal i 2. etasje

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til riolsen1@online.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Bogstadveien 39 onsdag 17.09.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Bogstadveien 39

Onsdag 17.09.2025, kl. 17:00–17:45 Jehovas vitners møtesal i 2. etasje

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Forslag

2.1 Forslag om å etablere IN-ordning på eksisterende lån

På årets generalforsamling orienterte forretningsfører om ordningen med individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Individuell nedbetaling av fellesgjeld gir andelseierne mulighet til å betale ned sin del av boligselskapets fellesgjeld. På OBFs nettsider kan du lese mer om hva denne ordningen går ut på og om fordeler og ulemper ved den. Denne informasjonen er også vedlagt denne innkallingen.

Ved etablering av individuell nedbetaling av fellesgjeld belastes borettslaget med et etableringsgebyr på 15 450 kroner (inkl. mva.).

Borettslaget belastes med et årlig vedlikeholdsgebyr på 7 426 kroner (inkl. mva.).

Hver andelseier belastes med et gebyr på 2 781 kroner ved hver nedbetaling (inkl. mva.).

Ordningen trer i kraft etter at en eventuell avtale mellom borettslaget og OBF er inngått.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at borettslaget inngår en avtale med OBF om individuell nedbetaling av fellesgjeld på eksisterende lån med lånenr. 1636.76.63700.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Hva er IN-ordning,

og lønner det seg å betale ned fellesgjelden?

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) gir deg muligheten til å betale ned din del av boligselskapets fellesgjeld. Dette kan være en god måte å redusere månedlige utgifter på og skape større økonomisk trygghet. Men før du bestemmer deg, er det viktig å forstå både fordelene og ulempene. Vi vil her gå gjennom hva IN-ordningen innebærer, hvordan prosessen fungerer, og hvilke vurderinger du bør gjøre.

I denne artikkelen får du svar på:

- Hva er IN-ordning?
- Hva er fellesgjeld?
- Lurt å betale ned fellesgjelden?
- Hva er fellesgjelden min?
- Fordeler og ulemper
- Hvordan foregår innbetaling?
- Hvordan får man IN-ordning?

Hva er IN-ordning?

IN-ordning (in ordning) står for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir deg som eier av en andelsleilighet muligheten til å betale ned din andel av fellesgjelden i boligselskapet. Fellesgjeld er den totale gjelden som borettslaget eller sameiet har påtatt seg for å dekke kostnader knyttet til større vedlikeholdsprosjekter, som oppussing, takfornying eller nye vinduer. Med IN-ordningen kan du selv velge å innfri hele eller deler av denne gjelden, noe som vil redusere dine fremtidige felleskostnader.

Det betyr at du får større kontroll over din økonomi og kan redusere husleien eller felleskostnadene, ettersom du betjener mindre av boligselskapets gjeld månedlig.

Hva er fellesgjeld?

Fellesgjeld er et lån boligselskapet tar opp for å finansiere større vedlikeholds- eller utviklingsprosjekter. Disse lånene fordeles mellom boenhetene, og du betaler en andel av fellesgjelden gjennom dine månedlige felleskostnader. Eksempler på prosjekter som kan finansieres med fellesgjeld inkluderer alt fra rehabilitering av fasader og balkonger til oppgradering av rør og fellesområder.

Når et slikt lån tas opp, er det ikke bare fordelt over en kort periode. Lånene løper gjerne over mange år, noe som gjør at de månedlige felleskostnadene kan øke. Med en IN-ordning kan du velge å betale ned gjelden raskere, noe som kan gi økonomiske fordeler på sikt.

Er det lurt å betale ned fellesgjelden?

Hvorvidt det lønner seg å betale ned fellesgjelden avhenger av flere faktorer, inkludert din økonomiske situasjon og planer for fremtiden. Det er flere fordeler ved å betale ned fellesgjelden, spesielt hvis du ønsker å redusere de månedlige utgiftene dine. Ved å betale ned hele eller deler av gjelden, vil du se en direkte reduksjon i felleskostnadene du betaler hver måned.
Samtidig må du være klar over at en nedbetaling av fellesgjeld er endelig. Det betyr at dersom du plutselig skulle trenge penger til andre formål, er det ikke mulig å øke fellesgjelden igjen. Nedbetalingen kan ikke reverseres. Derfor er det viktig at du vurderer din langsiktige økonomi og trygghet før du tar beslutningen om å betale ned gjelden.

I tillegg vil en leilighet uten fellesgjeld ofte fremstå som mer attraktiv for kjøpere, noe som kan øke verdien ved et fremtidig salg. Dette er viktig å tenke på hvis du vurderer å selge boligen din på sikt. Vi bruker informasjonskapsler på nettstedet vårt for å se hvordan du samhandler med det. Ved å godta samtykker du til vår bruk av slike informasjonskapsler. Personvernerklæring Innstillinger Vurder nøye om nedbetaling av fellesgjeld passer din økonomi og fremtidsplaner.

Hva er fellesgjelden min?

For å få oversikt over din andel av fellesgjelden, kan du enkelt kontakte OBF. Vi har alltid en oppdatert oversikt over hvor mye fellesgjeld som gjenstår for din leilighet. Det kan være smart å sjekke saldoen regelmessig, særlig hvis du vurderer å betale ned deler av eller hele fellesgjelden.

Fordeler og ulemper med IN-ordning

Fordeler med IN-ordning:

Økonomisk fleksibilitet: IN-ordning gir deg muligheten til å bestemme selv hvor raskt du ønsker å betale ned fellesgjelden. Du kan tilpasse nedbetalingsplanen etter din økonomiske situasjon.

Redusert husleie eller felleskostnader: Etter hvert som du betaler ned fellesgjelden, vil dine månedlige felleskostnader bli lavere, noe som gir deg større økonomisk spillerom.

Økt verdi på boligen: Leiligheter uten fellesgjeld er ofte mer attraktive på markedet. Ved et fremtidig salg kan boligen oppnå en høyere pris fordi kjøperen slipper å overta fellesgjelden.

Valg av egen bank: Med IN-ordning står du fritt til å velge hvilken bank du ønsker å bruke til nedbetalingen. Det kan være lurt å sammenligne betingelser og renter fra forskjellige banker.

Trygghet mot renteøkninger: Når du har betalt ned fellesgjelden, trenger du ikke å bekymre deg for eventuelle renteøkninger på boligselskapets lån.

Ulemper med IN-ordning:

Endelig nedbetaling: Når fellesgjelden først er betalt ned, kan du ikke øke den igjen hvis du plutselig skulle trenge ekstra penger. Derfor bør du vurdere om du har en stabil økonomi før du tar denne beslutningen.

Risiko ved konkurs: Selv om konkurs i boligselskaper er sjeldent, kan det skje. Hvis boligselskapet går konkurs, vil du bli regnet som en kreditor på lik linje med banken. Dette kan føre til at du mister deler av innskuddet hvis boligselskapets eiendeler ikke dekker gjelden.

Anbefaling ved høy gjeld:
Dersom boligselskapet har mer enn 70 % av kostnadene sine finansiert gjennom lån, anbefales det ikke å innføre IN-ordning, da det kan gjøre selskapet mer sårbart økonomisk.

Hvordan foregår innbetaling?

Innbetaling av fellesgjeld skjer på bestemte datoer gjennom året. Når du har bestemt deg for å betale ned hele eller deler av din fellesgjeld, kan du kontakte OBF som vil hjelpe deg med å sikre at innbetalingen går riktig for seg. Det er viktig at du følger de oppsatte datoene for nedbetaling, slik at betalingen blir registrert korrekt.

Etter at innbetalingen er gjennomført, vil du oppleve en reduksjon i de månedlige felleskostnadene dine. Denne endringen vil også være synlig i din ligningsoppgave og på eventuelle oversikter over boligkostnader.

Hvordan får man IN-ordning?

Det er boligselskapet som må ta initiativ til å innføre IN-ordning. Hvis dette ikke allerede er etablert i ditt boligselskap, kan det foreslås og stemmes over på generalforsamlingen eller årsmøtet. Dersom flertallet stemmer for ordningen, kan IN-ordning bli innført, og du vil da få muligheten til å nedbetale din andel av fellesgjelden.

Har du spørsmål om IN-ordning?

Hvis du har spørsmål eller ønsker mer informasjon om hvordan IN-ordning kan fungere for deg, er vi i OBF her for å hjelpe. Ta kontakt med oss, så kan vi gi deg den informasjonen du trenger for å ta en god beslutning for din økonomi.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Bogstadveien 39 onsdag 17.09.2025 kl. 17:00 - Jehovas Vitner .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 11 andelseiere og 7 representert med fullmakt, til sammen 18 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Sinem Aktas ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Hanne Andersson valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Forslag

2.1 Forslag om å etablere IN-ordning på eksisterende lån

På årets generalforsamling orienterte forretningsfører om ordningen med individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Individuell nedbetaling av fellesgjeld gir andelseierne mulighet til å betale ned sin del av boligselskapets fellesgjeld. På OBFs nettsider kan du lese mer om hva denne ordningen går ut på og om fordeler og ulemper ved den. Denne informasjonen er også vedlagt denne innkallingen.

Ved etablering av individuell nedbetaling av fellesgjeld belastes borettslaget med et etableringsgebyr på 15 450 kroner (inkl. mva.).

Borettslaget belastes med et årlig vedlikeholdsgebyr på 7 426 kroner (inkl. mva.).

Hver andelseier belastes med et gebyr på 2 781 kroner ved hver nedbetaling (inkl. mva.).

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok med et flertall på 13 stemmer for, 5 stemmer mot, at borettslaget inngår en avtale med OBF om individuell nedbetaling av fellesgjeld på eksisterende lån med lånenr. 1636.76.63700.

Ordningen trer i kraft etter at en eventuell avtale mellom borettslaget og OBF er inngått.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl.17:22.

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Bogstadveien 39

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	18.09.2025
Protokollvitne	Hanne Andersson (sign.)	18.09.2025

GNR. 215 BNR. 20

Bestemmelsene i den gamle festekontrakt som er tinglyst 23.1.1932 utgår i sin helhet og erstattes med sålydende standardvilkår for Oslo kommunes festeforhold:

§ 2.
Festetiden.

Festetiden ~~skal være~~ forlenges med 40 år ~~og~~ regnet fra 15.6.1982 ~~Arealer grilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.~~

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 42.996,- beregnet etter 6 pst. av grunnprisen kr. 1.000,- pr. m² tillagt utgifteer til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30.6. og 31.12. og første gang .....

Festeavgiften skal kunne regueleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på sammen måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til ~~oppførelse av~~ tomt for påstående våningshus

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanlegg m.v være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og ansvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.
Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 15.
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

§ 16.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 17.
Ikrafttreden.

Disse bestemmelser

~~Festekontrakten~~ undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, ~~faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene~~.

anses festeforholdet for utløpt.

§ 18.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selov kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være proritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den

Borettslaget
Bogstadveien 39

Som festere: R. Sørensen

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Boligdirektøren

Halvor Fossum

Jeg/vi bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

1: ..... 2: .....

Født: ..... Født: .....

Adr: ..... Adr: .....

Einar Bjørnstad

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Stein A. Rugtveit

Dato: 30.01.2019

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbeh:	Arkivkode:
	12/83- 19/3424 (Oppgis ved henv.)	Anita Bliksvær, 21 80 21 80	173

FESTEFORHOLDET FORLENGES ETTER UTLØP BOGSTADVEIEN 39 A-G/SCHULTZ`GATE 1-3, GNR./BNR. 215/20

Vi viser til e-post mottatt den 30.01.2019 hvor du ber om en bekreftelse på at festeholdet mellom Sameiet Bogstadveien 39 og Oslo kommune vil bli forlenget etter utløp.

Festetiden
Festekontrakten utløper 14.06.2022.

I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 15.06.2022 og til Sameiet Bogstadveien 39 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Med vennlig hilsen
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

1.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Sameiet Bogstadveien 39

c/o OBF ASPostboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 04.05.2020
	20/13866	Anita Bliksvær	

Forlengelse av festeforhold og varsel om regulering av festeavgift

Saken gjelder festetomt med gnr./bnr. 215/20
Vi viser til festekontrakt tinglyst 21. mars 1984 mellom Sameiet Bogstadveien 39 og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet
Festekontrakten mellom Sameiet Bogstadveien 39 og Oslo kommune for gnr./bnr. 215/20 i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 15. juni 1982 med 40 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløper dermed den 14. juni 2022.

I følge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 15. juni 2022 og til Sameiet Bogstadveien 39 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Regulering av festeavgift
Oslo kommune, ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, varsler med dette at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 15. juni 2022.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 15. juni 2012.

Ny årlig festeavgift fra 15. juni 2022 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 131 000. Endringen i konsumprisindeksen per 15. juni 2012 – 15. juni 2022 vil imidlertid ikke være kjent før 10. juli 2022. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Sameiet Bogstadveien 39 i brev.

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

Er noe uklart?
Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler på telefon eller send en e-post til anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no, hvis det er spørsmål i anledning saken.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

619206 - 0673 FDIV Festeavtale Bogstadveien 39

Sak

Person:	Stein A. Rugtveit	Registrert:	27. mai 2025 11:38
Firma:		Sist endret:	28. mai 2025 10:40
Kategori:	Forvaltning	Avsluttet:	
Prioritet:	Middels	Eier:	KS
Klient:	2270		
Klientperson:	0		

Stein A. Rugtveit - 27. mai 2025 11:38 (Ekstern)

from: "Stein A. Rugtveit" <stein@dropsdesign.com>
to: ks@obf.no
cc: Rita Olsen Wiik <riolsen1@online.no>, Knut Jarle Wiik <kjw1@online.no>

Attn Kjetil Sørensen
OBF

Ref Generalforsamling Borettslaget Bogstadveien 39 mandag 26.05.2025

Viser til note 17 i regnskapet Borettslaget Bogstadveien 39. Sender som avtalt nødvendig oppdatering av noten til neste generalforsamling.

KORT;
Festekontrakten har et spesielt vern pga at det er til boligformål, da gjelder Tomtefesteloven fullt ut.

Dette betyr;
Vedlagt skriv fra EBY 04.05.20 hvor det fremgår at forlengelsen av feste ikke lenger er tidsbestemt etter 14.juni 2022, men er erstattet med at feste løper til eventuelt til eventuell oppsigelse fra sameiet, eller
at de velger å innløse festetomten (les til evig tid). Det bekreftes også at reguleringen av festeavgiften skal skje på basis av konsumentpris indeksen.

Viktig å vite;
Hvis en festet tomt som opprinnelig ble brukt til boligformål, endres til i hovedsak bedrive næringsvirksomhet vil det kunne medføre at tomtefestelovens vern faller bort, og EBY kan hevde kontraktsbrudd. Konsekvensen kan være at
Retten til forlengelse bortfaller, Begrensninger i festeavgift hvilket betyr det kan kreves regulering til markedspris, Vern mot oppsigelse bortfaller

Det er derfor viktig ikke omgjøre borettslaget til selveier, ikke endre bruken i sameiet uten først å søke juridisk bistand for undersøke de rettslige konsekvensene av tiltakene

mvh
Stein A Rugtveit

Vedlegg: "Forlengelse av festeforhold Bogstadveien 49.pdf"

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Sameiet Bogstadveien 39

c/o OBF ASPostboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 04.05.2020
	20/13866	Anita Bliksvær	

Forlengelse av festeforhold og varsel om regulering av festeavgift

Saken gjelder festetomt med gnr./bnr. 215/20
Vi viser til festekontrakt tinglyst 21. mars 1984 mellom Sameiet Bogstadveien 39 og Oslo kommune.

Forlengelse av festeforholdet
Festekontrakten mellom Sameiet Bogstadveien 39 og Oslo kommune for gnr./bnr. 215/20 i Oslo kommune ble inngått med virkning fra den 15. juni 1982 med 40 års festetid, jf. festekontraktens § 2. Festekontrakten utløper dermed den 14. juni 2022.

I følge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 15. juni 2022 og til Sameiet Bogstadveien 39 eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36.

Regulering av festeavgift
Oslo kommune, ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten, varsler med dette at festeavgiften vil bli oppregulert med virkning fra 15. juni 2022.

I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 15. juni 2012.

Ny årlig festeavgift fra 15. juni 2022 ser foreløpig ut til å bli ca. kr 131 000. Endringen i konsumprisindeksen per 15. juni 2012 – 15. juni 2022 vil imidlertid ikke være kjent før 10. juli 2022. Den nøyaktige fastsatte avgiften vil deretter bli meddelt Sameiet Bogstadveien 39 i brev.

Såfremt gjeldende tomtefestelov ikke endres i fremtiden, vil fremtidige reguleringer av festeavgiften skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siden forrige regulering.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

Er noe uklart?
Ta gjerne kontakt med undertegnede saksbehandler på telefon eller send en e-post til anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no, hvis det er spørsmål i anledning saken.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Nabolagsprofil

Schultz' gate 1 - Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 177 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	2 min 0.2 km
Bogstadveien Linje 11, 19	2 min 0.1 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	4 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.7 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	7 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	12 min 0.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

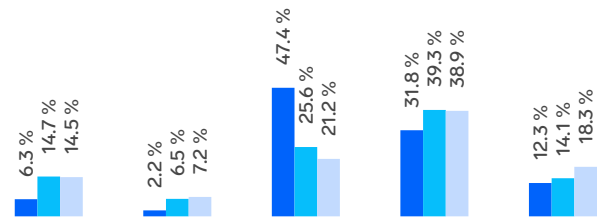
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.3 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Bogstadveien	1 min
Meny Bogstadveien	1 min

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Tog/t-bane
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

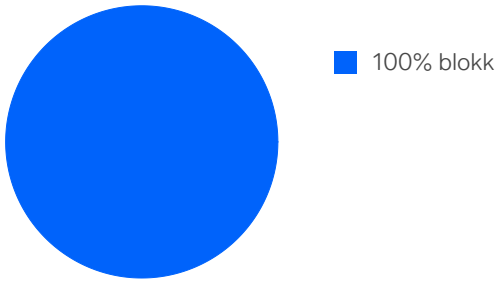
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill	4 min 0.3 km
Den tysk-norske Aktivitetshall	5 min 0.4 km
SATS Yoga Majorstuen	0 min
Synergy	2 min

Boligmasse



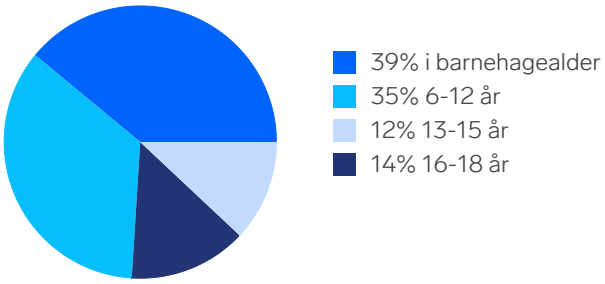
«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

Sitat fra en lokalkjent

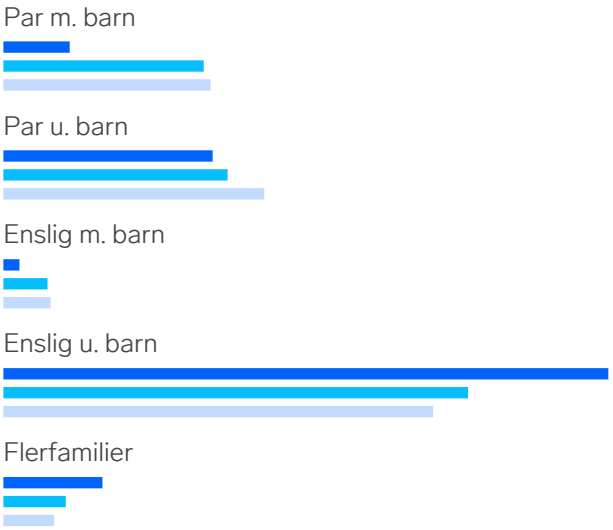
Varer/Tjenester

Valkyrien	2 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

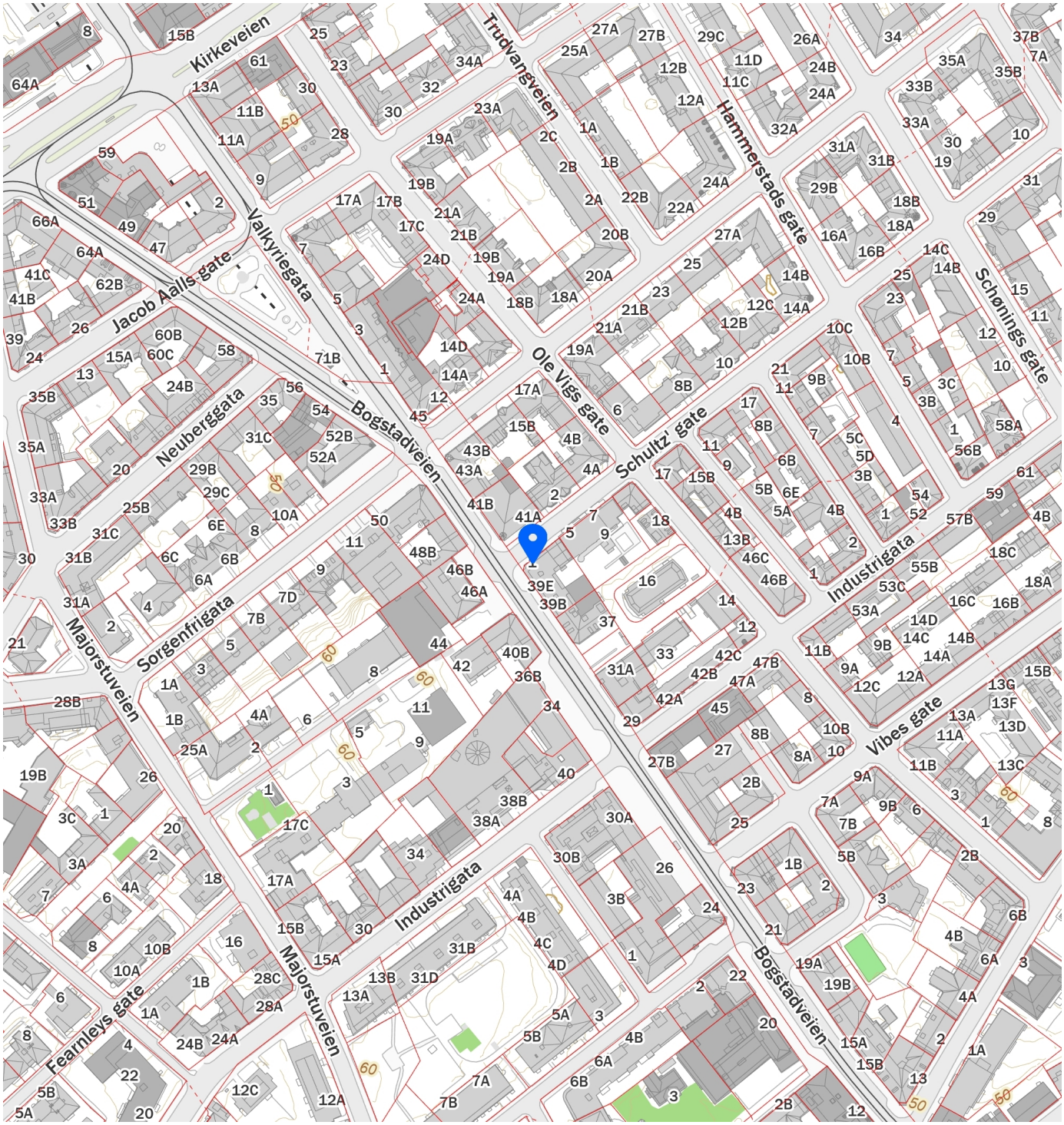


Sivilstand

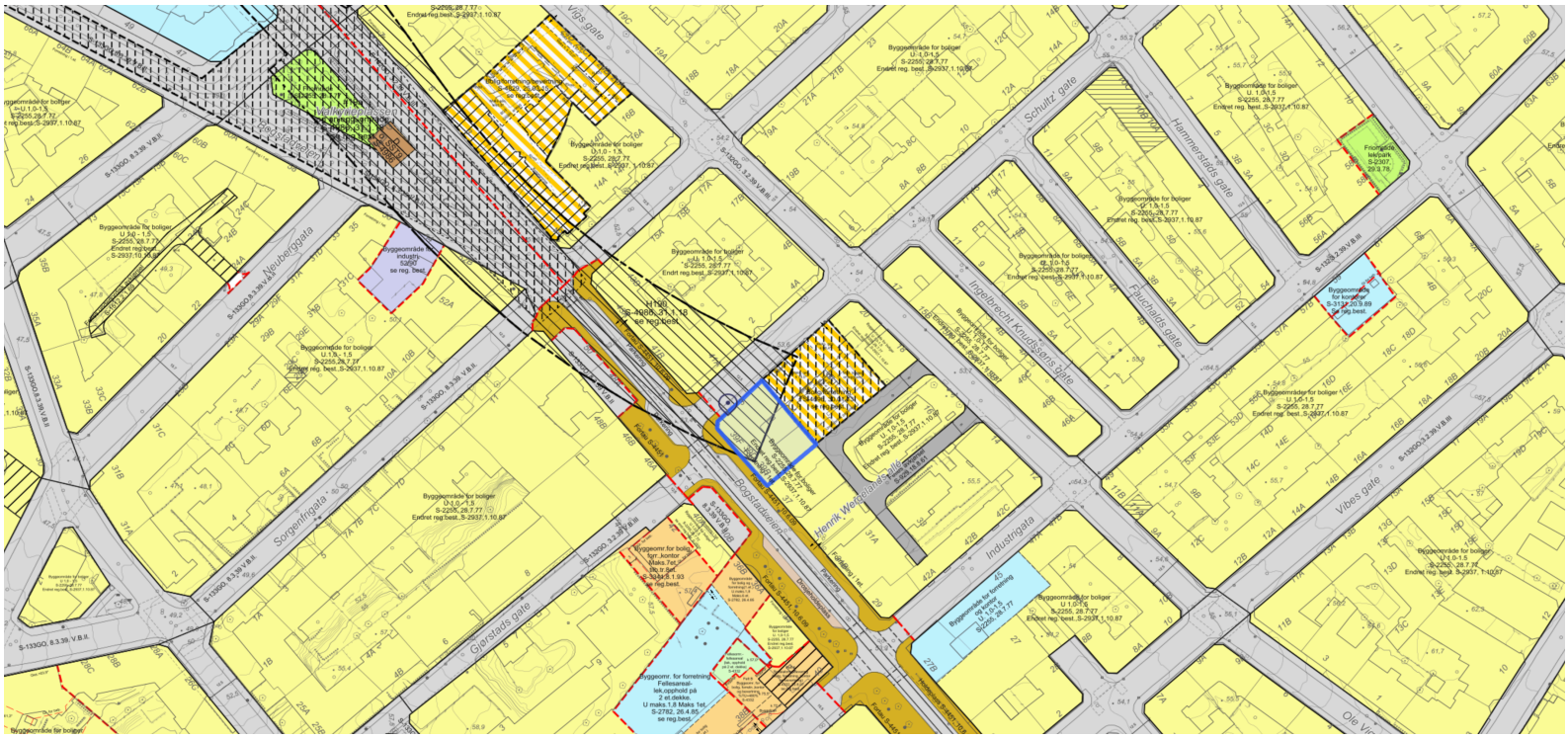
		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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


Vibes gate
Schultz gate
Hammerstads gate
Ingelbrecht Knudssons gate
Fjuchtbles gate
Industrigata
Sorgenfrigata
Gjerstads gate
Neuberggata
Henrik Wergelands gate
Ole Vig
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-

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-4986

Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker - Majorstuen.

Vedtaksdato: 31.01.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201407581

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 13 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

S-4986 31.01.2018

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FORNEBUBANEN – PARSELL LYSAKER – MAJORSTUEN

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på 16 plankart merket OTI-201407581-1a, datert 25.01.2017, revidert 08.09.2017

2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS1
Annen banegrunn – tekniske anlegg	SBT1-4

Nivå 2 (på grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vei	SV2-4, SV6-7
Torg	ST1-5
Gang- sykkelvei	SGS1-5
Gangvei	SGG1-5
Sykkelvei	SS1-2
Annen veigrunn – teknisk anlegg	SVT
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS2-5
Annen banegrunn – tekniske anlegg	SBT5-6
Stasjons-/terminalbygg	SST1-9
Tekniske bygninger	STB1, 4-8
GRØNNSTRUKTUR	
Grønnstruktur	G1-5
Naturområde	GN1-2
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	
Naturområde i sjø og vassdrag	VNV1-6
HENSYNSSONER	
Andre sikringssoner (t-bane)	H190
Faresone – Ras- og skredfare	H310_1-5
Faresone – Flomfare	H310_1-2
Bevaring - Kulturmiljø	H570_1-3
BESTEMMELSESOMRÅDE	
Tekniske bygninger/rom	#1
Midlertidig rigg- og anleggsområde	#2-23
Atkomst til sykkelparkering	#24
Atkomst til T-bane	#25-26

Nivå 3 (over grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vei	SV8
Gang-/sykkelvei	SGS6
Sykkelvei	SS3
Gangvei	SGG6-7
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Trasé for jernbane	STJ
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS6-7
GRØNNSTRUKTUR	
Grønnstruktur	G6

3 Fellesbestemmelser

3.1. Generelle bestemmelser

T-baneanlegg, gater og uterom skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses bygulv, landskap og bygde omgivelser.

- Stasjonsanleggene skal ha gjenkjennelige arkitektoniske elementer selv om de gis ulik utforming.

- Stasjons-/ terminalbygg skal i hovedsak utformes med glassfasader og rause atkomster, for å gi mest mulig lysinnslipp til oppgangene.

- Nødvendige tette vegger skal forblendes med naturstein eller andre materialer med høy grad av arkitektonisk bearbeiding som relieff eller tekstuell modellering og ha sittemuligheter på utsiden. Ubehandlede betongvegger tillates ikke..

- Alle torg og gangarealer skal ha dekker med naturstein. Synlige konstruksjoner som forstøtningsmurer og lignende skal kles med natursteinsmateriale eller andre materialer med høy arkitektonisk kvalitet.

- Rømningsutganger bygges med materialer og eventuelt beplantning som hensyntar arkitektonisk uttrykk på eksisterende bebyggelse og omgivelser.

- For stasjonsatkomster integrert i bebyggelse, skal hovedatkomsten være innrykket 2 meter tilbake fra hovedfasade, med unntak for SST8 (atkomst C) Vinkelgården. Atkomsten skal ha 2-3 meter dyp baldakin over inngangen. Baldakinen kan trekkes inntil 2 meter ut over formålsgrense (over fortau/torg). Høyde fra terreng til underkant på baldakinen skal være minst 4 meter. Kravet gjelder ikke atkomsten i det historiske Majorstuhuset og Vinkelgården.

- Der det er relevant skal stasjonsatkomster konstrueres slik at de kan integreres i ny bebyggelse ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til.

- Anlegg skal utføres slik at det ikke oppstår skade ved stormflo og elveflom.

- Belysning skal etableres for å sikre trygg ferdsel og opphold.

- T-baneanlegg med atkomster og plattformer skal utformes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres og mulighetene for trygg evakuering sikres.

3.2 Bestemmelser knyttet til den enkelte atkomst:

3.2.1 Majorstuen

SST6 (atkomst A): Atkomstbygg skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.
SST7 (atkomst B) Majorstuhuset: Trappen foran Majorstuhuset tillates revet, og passasjen/gulvet inne i Majorstuhuset senkes og tilpasses bygulvet mot Kirkeveien. Majorstuhusets historiske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst gjennom Majorstuhuset skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.
SST8 (atkomst C) Vinkelgården innpasses i det historiske miljøet og eksisterende bygg. Vinkelgårdens arkitektoniske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst i Vinkelgården skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.
SST9 (atkomst D) Valkyrie plass, skal oppføres med en gesimshøyde på inntil 5 meter fra eksisterende terreng. Det tillates markeringstårn med høyde opp til 10 meter inkludert røykavkast. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomstbygget skal plasseres som et landemerke sentrisk i gatetverrsnittet i forlengelsen av Neuberggata. Inngangene skal henvende seg mot flere retninger. Atkomsten skal utformes slik at det blir godt rom for etablering av holdeplass for trikk og tilstrekkelig fortau langs Bogstadveien. Det skal sikres god tilgang til underjordisk sykkelparkeringsanlegg tilknyttet atkomsten.

3.2.2. Skøyen

SST3 (atkomst A): Atkomstbygget skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.
SST4 (atkomst B-alt 1) på torg: Atkomsten skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter. Røykavkast tillates opp til 10 meter. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomsten må orienteres mot øst mot torget/ byrommet. Atkomst og torg må planlegges og belegges samtidig. Atkomsten og torget tillates hevet over dagens bygulv på grunn av flomnivåer. Utforming av trinnfri atkomst/torg utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, jamfør punkt 4.2.2 Torg ST4.

3.3 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak som skal gjennomføres før oppstart av arbeidene.

3.4 Miljøoppfølgingsplan/kvalitetsprogram for miljø og energi

Miljøoppfølgingsplanen (KU 2-11) for gjennomføring av reguleringsplanen skal følges. Mål og tiltak beskrevet i MOP skal følges for byggeplan, søknad om rammetillatelse og utbygging og drift av T-baneanlegget.
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jamfør kommuneplanen § 9.1. Denne skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølgende avbøtende tiltak for transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Planen skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.
Miljøoppfølgingsplanen herunder kvalitetsprogram for miljø og energi og eventuell revisjon av denne skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Tiltak beskrevet i plan for miljø og energi skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

3.5 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

3.6 Samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg og utearealer (stasjons- og utomhusplan/landskapsplan)

For T-banetiltaket skal det for hvert stasjonsområde utarbeides en samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg, herunder utomhusplan/ landskapsplan for torg og stasjons- og terminalbygg med mer. Planen skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten som del av rammesøknadsbehandlingen.

Planen skal vise:

- Formålsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser med videre.
- Plassering og høyde for ny bebyggelse og T-baneanlegg over og under bakken inkludert tekniske bygg/større tekniske installasjoner på terreng. Bebyggelsens høyde skal målsettes i forhold til framtidig terreng.
- Plassering og utforming av gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, torg, uteoppholdsarealer, parkarealer med videre.
- Terrengutforming ved snitt og koteplan (0,5 meter) som viser framtidig terreng (heltrukne koter) og eksisterende terreng (stiplete koter). Håndtering av overflatevann hvor avrenning av overflatevann vises med piler, samt plassering av sluk, grøfter.
- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som inngangsparti, sluk, trapper, samt ved topp/ bunn mur.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering. Det skal benyttes vegetasjon som ikke gir spredning av uønskete arter.
- Materialbruk, belysning, utemøbler, murer, trapper, ramper, gjerder, rekkverk, sykkelparkering.
- Areal/ anlegg for avfallshåndtering og snøopplag.

3.7 Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Planen skal foreligge senest ved innsendelse av rammesøknad. Før rammetillatelse gis skal uttalelser fra berørte bydeler foreligge.

Det skal arbeides med innovative rigg- og sikringstiltak som kan begrense arealbeslaget og gi estetisk gode løsninger for avskjerming av områdene i anleggsperioden.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte med for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Etter endt anleggsfase må terreng gategulv og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre, jamfør punkt 4.2.20 5. avsnitt Midlertidig rigg- og anleggsområde.

Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med videre.

- Vurdere alternativer til riggområde # 20 del av Friggfeltet, og vurdere mulige alternative erstatningsbaner i anleggsperioden.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes. Utkjøring av masser fra byggegrop på Majorstuen skal så langt det er mulig følge Sørkedalsveien til Ring 3 (fagrapport 2-15-1 alternativ 2). Utkjøring av masser fra Madserud skal så langt det er mulig følge Skøyenveien via Monolittveien til Sørkedalsveien og Smedstadkrysset på Ring 3 (jamfør fagrapport 2-3-3 alternativ 2).
- For utkjøring av masser fra Blindern, skal en mulig trasé via Gaustadalléen utredes og vurderes som alternativ til traseen i Rasmus Winderens vei via Vindernkrysset.
- Fremkommelighetsplaner og nødvendige trafikksikkerhetstiltak for gående, syklende og kollektivreisende, som dokumenterer tilfredsstillende fremkommelighet i anleggsfasen, og at det finnes trygge og sammenhengende gang- og sykkelveitraseer forbi anlegg og riggområdene. Traseene skal være universelt utformet, lett lesbare og ivareta hensynet til et godt gatemiljø for trafikantene.
- Nødvendige fremkommelighets- og trafikksikkerhetstiltak for kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer.
- Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jamfør punkt 4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde.
- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.
- Plan for informasjonstiltak som gjør det mulig og interessant å følge utviklingen i prosjektet.

3.8 Støy og vibrasjoner med videre

3.8.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 (kapittel 3), skal legges til grunn sammen med veileder (M-128 kapittel 3) for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4,5 og 6 er veiledende, men skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose med avbøtende tiltak for anleggsperioden.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Kommuneoverlegen (Helseetaten) skal koordinere behandlingen av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger i henhold til helselovgivningen. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak

som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang. For arbeider som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal Kommuneoverlegens (Helseetaten) godkjenning foreligge ved søknad om tillatelse.
Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

+ Beregninger av støyende hovedaktiviteter i anleggsfasen med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
+ Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
+ Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
+ Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
+ En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
+ Strategi for håndtering av støyklager og tilbud av erstatningsboliger.

3.8.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

Avbøtende tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før T-baneanlegget tas i bruk.
For driftsfasen skal støygrenser i T-1442/2016 kapittel 3, tabell 2 følges. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) for berørte bygninger skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opp til 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til vw95 = 0,3 mm/s. som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Dokumentasjon og etterkontroll: Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at T-baneanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at T-baneanlegget er satt i drift.

3.8.3 Massehåndtering

Masseuttak, massetransport og massedeponering skal utføres på en miljømessig god måte iht. miljøoppfølgingsplan (KU 2-11).

3.9 Dokumentasjonskrav

stasjonsatkomster på Skøyen må redegjøres for i byggesak. Teknisk regelverk for jernbanen skal oppfylles og godkjennes av Bane Nor.

4 Bestemmelser for ulike nivåer/felt

4.1 Nivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.1.1 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt STS1

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg i tunnel/kulvert inkludert rømningssjakter, nisjer, bergrom, pumpesumper etc., nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri,

tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet tillates. Felt STS1 skal være offentlig.

Det skal innenfor formålet etableres minimum 1000 sykkelparkeringsplasser på hver stasjon. Disse skal etableres under tak i kulvert/ berg, med unntak for Vækerø stasjon, ref. 4.2.2. fjerde avsnitt. Anleggene skal utformes på sikker parkering/oppbevaring. Atkomstene må utformes med tilstrekkelig kapasitet og egnethet. I tilknytning til sykkelparkering tillates det også etablert nødvendige serviceanlegg/-tilbud. På stasjonene tillates det etablert kioskdrift innenfor et areal på inntil 85 m^2 BRA pr. hovedoppgang og 40 m^2 BRA pr. annen oppgang.

Stasjonshaller skal gis en høy arkitektonisk kvalitet i utforming. Design, kunstnerisk utsmykning, belysning, fargesetting med mer skal benyttes i stasjonsbygg og stasjonshaller for å gi den enkelte stasjon særpreg. Relevante stasjonsområder på Majorstuen og Skøyen og baneoppganger må kunne overbygges ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til ved fundamentering og øvrig konstruksjon.

4.1.2 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT1-4
Arealene skal brukes til permanente rømningstunneler og som driftstekniske atkomster til T-baneanlegget. Felt SBT3-4 på Madserud skal i tillegg benyttes til uttransport av tunnelmasser. SBT1-4 skal være offentlig.

4.2 Nivå 2 (på grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2).
Byggeplaner for offentlig vei/torg eller lignende må godkjennes av Statens vegvesen eller Oslo kommune ved Bymiljøetaten før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven gis.

4.2.1 Veg, felt SV2-4, SV6-7
SV2 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til gnr./bnr. 6/73.
SV3 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til ST2 (torg) og SST2 (Vækerø T-banestasjon, atkomst B). SV3 omfatter omlagt del av Vennersborgveien med tilhørende kryss og undergang under Drammenbanen.
SV4 er del av Vennersborgveien og er felles atkomst til gnr./bnr. 6/170, 6/320, 6/473 og 6/492.
SV6 omfatter omlagt trasé for deler av Hoffsveien, Nedre Skøyen vei og Drammensveien med tilhørende kryss på Skøyen. SV6 reguleres til offentlig vei.
SV7 skal være offentlig og omfatter del av Monolittveien som vist på kart..

4.2.2 Torg, felt ST1-5
ST1-5 skal være offentlige og skal være åpne for allmenheten og tilrettelegges som gode møteplasser. God tilrettelegging for fotgjengere og syklister skal vektlegges spesielt i utformingen. På ST1 ved SST1 (atkomst A) på Vækerø skal det etableres minimum 240 sykkelparkeringsplasser. Det tillates etablering av overdekkende takkonstruksjon. Denne skal fremgå av utomhusplan/ landskapsplan for uteområdene. ST4 skal utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, ref. punkt 3.1.

4.2.3 Gang- sykkelvei, felt SGS1-5
Gang- og sykkelveier skal være offentlige. G/S-veiene skal opparbeides i sammenheng med tilstøtende G/S-veier og i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.4 Gangvei, felt SGG1-5
Gangveier skal være offentlig og utformes som vist i reguleringsplanen.

4.2.5 Sykkelvei, felt SS1-2
Sykkelveg langs Vækerøveien skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.6 Annen veigrunn – teknisk anlegg, felt SVT
Arealene er midtrabatter og trafikkøyer i Hoffsveien og Drammensveien og skal være offentlige.

4.2.7 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG
SVG omfatter arealer langs Vækerøveien, rundkjøring i Drammensveien og kjørbar veigrunn ved STB5, teknisk bygg på Madserud, skal være offentlig. Arealene kan benyttes til skulder, grøft, murer, snødeponi og skjæring /skråningsutslag. Arealene skal gis en høy arkitektonisk utforming og beplantes med stedstilpasset vegetasjon.

4.2.8 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS2-5
Innenfor feltene STS2-5 tillates etablert anlegg for drift av T-bane. Feltene omfatter de deler av Holmenkollbanen som legges om. Det tillates nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal tillates. Felt STS2-5 skal være offentlig.

4.2.9 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT5-6
Felt SBT5 (ved Franzebråten)skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT1.
Felt SBT6 (ved Bestumveien) skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT2.

4.2.10 Stasjons-/terminalbygg, felt SST1-9
SST1: Vækerø
SST2: Vækerø
SST3: Skøyen
SST4: Skøyen
SST5: Skøyen, sørsiden av Hoffsveien
SST6, Majorstuen
SST7, Majorstuhuset
SST8, ved Vinkelgården
SST9, Valkyrie plass

Felt SST1-9 skal være offentlige. Feltene omfatter stasjonsbygg/stasjonsatkomster på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper mv. Bestemmelsen i punkt 3.1 gjelder tilsvarende. Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys, røykventilering og trykkavlastning innenfor feltet. Stasjonsbygg/ stasjonsatkomster skal være godt synlige i omgivelsene.

4.2.11 Tekniske bygninger, felt STB1, STB4-8
STB4, Skøyen, i Prinsessealleen
STB5, Madserud, ved Monolittveien
STB6, Volvat
STB7, Blindern; ved Diakonveien
STB8, Majorstuen

Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. STB1, STB4-8 skal være offentlig. Tekniske bygg på terreng skal gis en god arkitektonisk utforming og hensynta landskap og bygde omgivelser.
Innenfor feltene STB1 og STB4-8 kan det etableres rømningsatkomster med en høyde inntil 4 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3).

4.2.12 Grønnstruktur, felt G1-5

G1, Sollerud; ved Frantzebråten
G2, ved Vennersborgveien
G3, Volvat
G4, Blindern
G5, Blindern; mellom Havna allé og Apalveien og Blindernveien
G6, grønnstruktur, arealer langs Vækerøveien

Arealer regulert til formålet skal være offentlig og gis et grønt preg og beplantes.
I felt G1ved Frantzebråten skal terrenget mellom teknisk bygg STB1 og tunnelportalen bearbeides på god terrengmessig måte, og tilpasses omgivelsene.
I felt G2 ved Vennersborgveien skal terrenget bearbeides og tilpasses omgivelsene.
For felt G3-G5 skal det utarbeides en landskapsplan som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten etter uttalelse fra Bymiljøetaten. Gaustadbekken og Frognerelva skal gjenåpnes og opparbeides i samsvar med landskapsplan for å sikre vegetasjon og biologisk mangfold. Dette gjelder også reetablering av bekkedragene og Frøensdammen. Landskapsplanen skal beskrive hvordan opparbeiding og istandsetting skal gjennomføres, herunder beplantning og gjenåpning av bekker. Eksisterende naturverdier herunder større trær skal bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson. Landskapsplanen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Nødvendige flomsikringstiltak skal gjennomføres i felt G3-G5. Eksisterende kulverter tillates revet/ombygd. I G3-G5 skal det anlegges en gjennomgående turvei i 5 meters bredde. Turveiens utforming skal fremgå av landskapsplanen. Den skal ha tilknytning til det tilgrensende offentlig gang- / sykkelveinett.

4.2.13 Grønnstruktur – Naturområde, felt GN1-2

I GN1-2 skal eksisterende kantvegetasjon og terreng langs Hoffselva bevares.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5 NR. 6).

4.2.14 Naturområde i sjø og vassdrag, felt VNV1-6

VNV1, Skøyen
VNV2, Volvat; Sør ved Frøen T-bane stasjon
VNV3-VNV6, Blindern

VNV1 omfatter deler av Hoffselva. Det skal gjennomføres tiltak i elveløpet for å forbedre elvas verdi som gyte- og oppvekstområde for anadrome laksefisk.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8 a)

4.2.15 Andre sikringssoner for T-baneanlegget (H190)

Sikringssone rundt T-banetunneler på minst 15 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene er vist på plankart/snitt-tegninger. Dersom overdekning er mindre enn 15 meter går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå. Der banen etableres i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre annen avstand er angitt på kart eller i bestemmelsene. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

4.2.16 Faresone – Ras og skredfare (H310_1-5)
Områdene er vurdert som faresoner for skred. For faresone H310_1 i enden av sporvekslingsområdet på Majorstuen og H310_2 ved Frøen skal det i detaljprosjekteringen vurderes og eventuelt gjennomføres stabiliserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet.

4.2.17 Faresone – Flomfare (H320_1-2)
Faresone H320_1 og H320_2 på Skøyen er vurdert som henholdsvis faresone for mulig stormflo og elveflom. Faresone H320_2 Gaustadbekken og Frognerelva er vurdert som faresone for mulig elveflom. Anlegg skal utformes slik at det ikke oppstår fare for skade ved stormflo og elveflom, jf. bestemmelsenes punkt 3.1.

4.2.18 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-3)
Innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570_1-3, skal alle tiltak etter plan- og bygningsloven forelegges Byantikvaren til uttalelse før tillatelse gis.

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL. § 12-7).

4.2.19 Tekniske bygninger/rom, felt #1 (Skøyen)
Innenfor bestemmelsesgrensen vest for Hoffsveien tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av t-baneanlegget, slik som anlegg for trykkutjevning, ventilasjon, røykventilering, transformator, lavspent og reservekraft. Anleggene skal sikres nødvendig tilgang for drift og vedlikehold. De tekniske rommene skal plasseres og utformes slik at de ikke vanskeliggjør fremtidig utvikling av kvartalet avgrenset av jernbanen, Tingstuveien, Harbitzalléen og Hoffsveien. Det skal tas nødvendig hensyn til drift, vedlikehold og fremtidig utvikling av jernbaneanlegget. Det skal ved etablering av bygninger, konstruksjoner og anlegg foreligge godkjenning fra Bane NOR senest ved søknad om tiltak eller rammetillatelse.

4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde, felt #2-23
I bestemmelsesområde #2, 3, 4, 11, 14, 15, 16 (Hundejordet) og 20 (Friggfeltet) tillates ikke inngrep i bakken ved opparbeidelse av riggområde. Eventuelle påfylte masser skal legges på separerende duk. Bestemmelsesområdet kan kun benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer) så lenge anleggsarbeidene for t-banen pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når anleggsarbeidene er avsluttet og senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk. På anlegg- og riggområde #19 b (eksisterende sporområde på Majorstuen) tillates det etablert midlertidig stasjon i anleggsfasen for å ivareta driften mens ny to etasjers stasjon bygges.

Ansvarlig tiltakshaver skal sikre de midlertidige anleggsområdene ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerder skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.
Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/ landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved PBE. Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal tilbakeføres i tråd med den regulering som gjelder ved tilbakeføringstidspunktet. Istandsetting av Hoffsveien må ikke vanskeliggjøre opparbeidelse av trikketrasé i Hoffsveien. Utomhusplaner/ landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.
I bestemmelsesområde # 3 (innenfor trikkesløyfen på Hoff) skal eksisterende naturverdier herunder større trær bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson.

4.2.21 Atkomst for sykkelparkeringsanlegg, felt #24 (Skøyen)
Innenfor bestemmelsesgrensen skal det tilrettelegges for etablering av atkomst til underjordisk sykkelparkeringsanlegg.

4.2.22 Atkomst til T-bane, felt #25 -26 (Majorstuen)
Innenfor bestemmelsesgrense # 25 i Vinkelgården og # 26 i Majorstuhuset tillates etablert atkomst til T-bane i 1 etasje som vist i denne reguleringsplanen. For øvrig opprettholdes gjeldene regulering.

4.3 Nivå 3 (over grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.3.1 Veg, felt SV8
SV8 omfatter del av Slemdalsveien og skal være offentlig.

4.3.2 Gang-/sykkelveg, felt SGS6
Omfatter kryssing av T-banen v/ Blindern stasjon og skal være offentlig.

4.3.3 Sykkelvei, felt SS3
SS3 omfatter sykkelvei over utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø, og skal være offentlig.

4.3.4 Gangvei, felt SGG6-7
SGG6 omfatter gangvei på utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø og skal være offentlig. SGG7 omfatter gangbro over T-banen ved Frøen stasjon og skal være offentlig.

4.3.5 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG
Feltene omfatter arealer langs Vækerøveien, i rundkjøringen i Drammensveien og kjørbar veggrunn ved STB5 teknisk bygg på Madserud, og skal være offentlig.

4.3.6 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS6-7
STS6-7 omfatter Holmenkollbanen i bro over Frognerbekken, og skal være offentlig.

4.3.7 Trasé for jernbane STJ
STJ omfatter jernbanebroen på Skøyen, og skal være offentlig.

GRØNNSTRUKTUR

4.3.8 Grønnstruktur, felt G6
G6 ved Blindern stasjon skal være offentlig.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Majorstuen stasjon
Dagens Majorstuen stasjon tillates oppgradert, eller midlertidig stasjon tillates oppført innenfor anlegg- og riggområde # 19 b (del av dagens sporområde), dersom Fornebubanen og ny underjordisk Majorstuen stasjon ikke bygges samtidig. Bestemmelsesområdet for midlertidig rigg- og anleggsområde opphører innen 10 år, slik at byutvikling på arealene kan gjennomføres.

Dersom det etableres en midlertidig stasjon/ oppgradert stasjon, skal det etableres en gangbro som gir gangforbindelse mellom Slemdalsveien og Sørkedalsveien. Gangbroen skal etableres som del av de forberedende arbeidene for Fornebubanen på Majorstuen.

5.2 Omkjøringsvei Hovfaret

Før omkjøringsvei i Hovfaret kan tas i bruk, må ny midlertidig kryssløsning mellom Hovfaret og Engebrets vei og Hoffsveien være etablert. Utformingen skal sikre at tilstøtende veier samles i ett kryss som ivaretar god trafikksikkerhet og fremkommelighet.

5.3 Utvidelse av GS vei Vækerøveien

Tre år før Vækerø T-banestasjon tas i bruk, skal det være gjennomført et forprosjekt for 3 meter utvidelse av fortau til sykkelvei (SGG1-2, SGG6) og gangvei (SS1-3) langs Vækerøveien over jernbanen/E18, som vist i planen. Før rammesøknad innsendes forelegges byggeplan for Bane NOR, Statens vegvesen og annen offentlig virksomhet som berøres av tiltaket, for godkjenning.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 31.01.2018 sak 15. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.02.2018

Rune Raknes, bem.