



王

Olaf Bulls vei 10D

0765 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Synnøve Nyhagen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 06 54 82

sn@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



Ida Lundøy Pedersen

EIENDOMSMEGLER

41 30 73 89

ilp@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	110
Kort om oss	203

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Olaf Bulls vei 10D, 0765 Oslo, Etasje: 1

MATRIKKEL

Andelsnr. 22 Orgnr. 952112031 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 113 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 107 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 19 kvm

Boden i kjeller stor 3 kvm som er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal.

AREAL

Primærrom: 107 kvm, Bruksareal: 113 kvm, BRA-i: 107 kvm , BRA-e: 6 kvm , TBA: 19 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1980

TOMT

Fellestomt 11564 kvm

PRISANTYDNING

7 700 000

TILSTANDSRAPPORT

Anticimex v/Thomas Grøvdal Wiik

Rapportdato: 23.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 236 000,- pr. 01.05.24

Andel fellesformue: kr. 4 082,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 7 700 000,- (Prisantydning)

kr 236 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 7 936 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 945 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 953 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 978,- pr. mnd.

Felleskostnadene øker med 15% f.o.m. 1. juli 2024.

Felleskostnader etter økning: kr. 6 860,-

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kabel-TV & internett, varmtvann, garasjeplass, kommunale avgifter, drift & vedlikehold, vaktmestertjeneste, felles forsikring, kapitalkostnader m.m.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av OBOS Factoring. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Jonas Nordvik Tomter og Mette Svendsen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Olaf Bulls vei 10D!

En lekker og moderne 4-roms endeleilighet med trappefri adkomst. Leiligheten har en flott og skjermet beliggenhet med optimale solforhold, to fine uteplasser, samt grønt og frodig utsyn fra terrassen.

Leiligheten har gjennomgått omfattende oppussing de senere år og holder god standard. Her kan du med andre ord flytte rett inn!

- Vestvendt terrasse med optimale solforhold
- Østvendt frokostbalkong
- Gjennomgående planløsning og vindu på 3 sider
- Separat spisekjøkken fra 2020
- 2 bad, fra 2020 og 2022
- 3 gode soverom
- Mulighet for 4 soverom
- Godt med lagringsplass i totalt 3 boder, felles sykkelbod
- Garasjeplass
- Umiddelbar nærhet til fine turområder ved Bogstadvannet
- Kort vei til søndagsåpen dagligvarebutikk
- Gangavstand til flere skoler og barnehager

PARKERING

Leiligheten disponerer en garasjeplass (nr. 0122) i felles anlegg.

Også godt med gjesteparkering i garasjeanlegget.

Borettslaget har nylig lagt opp for to felles elbilladere. Anlegget er en komplett løsning fra PlugPay som administrer fakturering og ladestasjonene. Se www.plugpay.no/no/borettslag for mer informasjon.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde ved markagrensen på Holmenkollens vestsider, kjent for nydelig utsikt, gode solforhold og fine turområder. Området er veletablert, rolig og barnevennlig. Her bor du i stille og rolige omgivelser, samtidig som det er meget kort vei til sentrum med bil, kollektivtransport og sykkel. Med bil bruker du mindre enn et kvarter til Majorstuen.

Kort vei til Kiwi Bogstad, som holder søndagsåpent. På Bogstad er det også Circle K bensinstasjon. Ellers er det kort vei til Røa sentrum med bl.a. kaféer, post og bank i butikk, vinmonopol, klesforretninger, blomsterforretninger, interiørbutikker, matbutikker, bibliotek, treningssenter, legesenter og populære Japониis sushi m.m. Her er også det nye senteret Røa Torg med flere butikker og serveringssteder. Med T-bane kommer du raskt og enkelt til Oslo sentrum, og med buss til kjøpesenteret CC Vest med et variert utvalg av kjede- og selvstendige butikker.

TOMT

Fellestomt, 11564 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Området er svært barnevennlig med flere barnehager, og kort avstand til både barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Området er lagt til rette for at barn og unge skal få en aktiv og innholdsrik fritid. Området sogner til Grindbakken skole. Gangavstand til Liabakken barnehage via gangvei. Grindbakken barnehage og Måltrosten barnehage er også i nærområdet.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste bussholdeplass ligger kun et par minutters gange fra boligen; buss nr. 42 til Tjuvholmen (via Røa) og nr. 45 til Majorstuen. 45 bussen bruker drøyt 20 minutter til Majorstuen. T-bane linje 2 (Østerås-Ellingsrudåsen) går fra Røa. Nærmeste togstasjon er Lysaker.

FRITIDSTILBUD

Beliggenheten er et glimrende utgangspunkt for rekreasjon og fritid. Nordmarka og Bærumsmarka er i gangavstand med stort opplevelsespotensiale for flotte skogsturer, løping, langrenn og sykling. Oslo Vinterpark er heller ikke langt unna og det er god bussforbindelse til Wyllerløypa.

Bogstad kunstisbane og Bogstad golfbane ligger like i nærheten og golfbanen er et fint sted for turer og aking utenom golfsesongen. På Voksenjordet, like ved Kiwi og Circle K Bogstad, er det kunstsnoanlegg til glede for store og små. Ved Bogstadvannet, som er en hyggelig gåtur unna, finnes det flotte rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Her ligger også det populære utfartsstedet Bogstad gård med kafé, kulturarrangementer og åpent fjøs for barna.

Om vinteren tar flotte skiløyper deg enkelt inn i Nordmarka og Bærumsmarka. På Fossum og i Sørkedalen er det kunstsnoanlegg for langrenn, noe som gir skiføre selv med snøfattige vintre. På Røa finner du treningssenteret EVO og Sats Røa, og Røa Badet med egen velværeavdeling, flere bade- og svømmebasseng, badstuer m.m.

Innhold

INNEHOLDER

Entré, stue, kjøkken, 3 soverom og 2 bad.

Utgang fra stue til terrasse oppmålt til 12 kvm.

Utgang fra kjøkken til balkong på 7 kvm.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt

Boligbygg over 3 etasjer, underetasje og garasjeanlegg i kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Utvendig fasader forblendet med teglstein og liggende trekledning. Tilnærmet flat tak tekket med papp/membran.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 40mm i stue og 21mm på soverom.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Ytterdører

Balkongdør med rammer og karmer av tre med 3-lags glass fra 2017.

Skyvedør med rammer og karmer av tre med 3-lags glass fra 2017.

Slett entrédør med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 38dB.

Vinduer

Vinduer med rammer og karmer av tre med 2-lags og 3-lags glass fra 2011 og 2017.

Innerdører

Profilerte innerdører.

Balkong

Flislagt balkong med rekkverk i tre. Rekkverkshøyden er oppmålt til 0,90 meter. Det er montert utebelysning på balkongen. Fra balkongen er det adkomst til en utvendig bod.

Terrasse

Flislagt terrasse med blomsterkasse i betong som rekkverk. Det er montert utebelysning og markise. Markiseduken er skiftet i 2022. Fra terrassen er det adkomst til en utvendig bod.

BODER

Leiligheten har en bod på balkong og en på terrassen, tilsammen oppmålt til totalt 3 kvm.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod (nr. 122) oppmålt til 3 kvm.

Felles sykkelbod.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

KJØKKEN

Stilig kjøkkeninnredning fra 2020 med slette fronter. Benkeplater av laminat med nedfelt oppvaskkum og ett-greps armatur som nylig er skiftet. Over kjøkkenbenk er veggflater flislagt. Bak platetopp er det en glassplate på vegg i sprutsonen. Det er montert godt med benkebelysning og stikkontakter over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap med frysedel, komfyr og mikroovn plassert i høyskap, vinskaf, oppvaskmaskin og nedfelt platetopp. Hvitevarene er fra Bosch, Electrolux og Witt. Vegghengt ventilator med kullfilter plassert over platetopp.

BAD MED ADKOMST FRA HOVEDSOVEROM

Delikat flislagt baderom med gulvvarme pusset opp i 2022. Nedsenket himling med downlights. Baderommet er innredet med vegghengt servantinnredning med skuffer og dobbel ovenpåliggende servant, vegghengt speil, nedsenket dusjsone med innfellbare dører i glass og dobbel dusjarmatur med hånd- og regndusj, samt et vegghengt toalett. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate i egen nisje.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Det er avskalling/sprekker i gulvfliser ved dusjsonen. Manglende elastiske flisfuge ved sluk.

BAD MED ADKOMST FRA ENTRÉ

Pent flislagt baderom med gulvvarme pusset opp i 2020. Nedsenket himling med downlights. Baderommet er innredet med vegghengt servantinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant, vegghengt speil, dusjhjørne med innfellbare dører i glass og vegghengt dusjarmatur med hånddusj, samt et vegghengt toalett.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Manglende flisfuge i dusjsonen.

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht. lekkasjesikkerhet.

OVERFLATER

Gulvflater belagt med laminat og fliser i entré.

Veggflater med malte flater.

Himlingsflater med malte flater.

TAKHØYDE

Stue: 2,30 meter

Bad: 2,17 meter

VVS OG TEKNISK

Boligen er tilknyttet felles varmtvann.

Vannrør med rør-i-rør system.

Vanninntaktsrør i kobber.

Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.

Synlige avløpsrør i plast.

Det er montert automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.

Naturlig ventilasjon i boligen.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Gjelder vannrør for vanntilførsel. Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Usikker restlevetid.

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 28.01.1983 som omhandler boligblokk med garasjer.

Det foreligger tilstandsrapport (henlagt uten ferdigattest) datert 08.08.1998 som omhandler boder på balkong.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 21.02.1980. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen, med unntak av kott som er åpnet og omgjort til en del av hovedsoverommet. Dør mellom kjøkken og hovedbad er lukket.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Sikringsskap plassert i felles oppgang.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: nei

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming ved panelovner og gulvvarme på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter F

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

For borettslag faktureres eiendomsskatten samlet for hele borettslaget og fordeles deretter på relevante leiligheter. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Felleskostnadene er kr. 734,- høyere i disse månedene (total eiendomsskatt for 2024 er kr. 2 936,-).

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 978,- pr.mnd.

Kabel-TV & internett, varmtvann, garasjeplass, kommunale avgifter, drift & vedlikehold, vaktmestertjeneste, felles forsikring, kapitalkostnader m.m.

Herav:

Felleskostnader: kr. 5 878,-

Trappevask: kr. 100,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Felleskostnadene øker med 15% f.o.m. 1. juli 2024.

Felleskostnader etter økning: kr. 6 860,-

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 8 800 kwh pr. år. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: OBOS02-98207988499

Type lån: Annuitet

Restsaldo: kr. 21 035 285,-

Restløpetid: 28 år 9 md.

Terminer per år: 12

Rente: 5,79%, flytende

Andel restsaldo: kr. 235 444,-

Kapitalkostnader: kr. 1 405,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 236 000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Kommentarer til årsregnskapet for 2023

Sum driftsinntekter: kr. 5 935 244,-

Sum driftskostnader: kr. -6 084 706,-

Driftsresultat: kr. -1 008 354,-

Årsresultat: kr. -1 157 816,-

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til budsjett for 2024

Sum driftsinntekter: kr. 6 507 000,-

Sum driftskostnader: kr. -5 125 200,-

Driftsresultat: kr. 1 381 800,-

Årsresultat: kr. 130 800,-

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret.

Bogstadlia B/L har lån i OBOS-banken.

Forretningsfører økte med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Det presiseres at årets generalforsamling gjennomføres 29.05.24. Regnskap og budsjett ikke derfor ikke godkjent ved generalforsamling. Se vedlagt innkalling til årets generalforsamling for informasjon om saker, regnskap og budsjett. Ved spørsmål, konferer megler.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 87665676

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig Kr. 2 054 578,-

Som sekundærbolig Kr. 8 218 310,-

Formuesverdien er beregnet ved skatteetatens kalkulator for formuesverdi.

BORETTSLAG

Borettslag: Bogstadlia Borettslag, Orgnr: 952112031

Borettslaget består av 107 andelsleiligheter fordelt på følgende adresser: Olaf Bulls vei 6, 8 og 10.

Planlagt vedlikehold i borettslaget

- Oppgradering av uteområder, kantsten etc.
- Grillplassen (Statskrafts eiendom), her blir det ryddet opp i år, samt nye utemøbler
- Nytt gulvbelegg i oppgangene, her jobbes det med å finne praktisk og slitesterk løsning og ikke minst fargevalg
- Anskaffelse av praktiske sykkeloppbevaringsstativer

Vedlikehold og rehabilitering i borettslaget

2023

- Maling av oppganger
- Reparasjon av tak, gjennomgang av tak med taktekker
- Varmekabler rundt kum
- Nye låser til garasjeanlegget
- Brannsikring av fellesarealer
- Reparert garasjeport

2022

- Rens og vedlikehold av varmtvannsanlegget. Berederne og ledningsopplegget ble rensset og fikk nye filtre. Hovedfilteret i vanninntaket fra OBv ble skiftet ut to ganger.
- Nye røykluker.
- Reparasjon av tak. Taktekker og punktrepatering av hull i alle tak.
- Ventilasjonsanlegget. Oppgraderte avtrekksviftene med trykkstyring.
- Nytt dekke lagt i garasje under 3/4 av blokk 10.
- Anskaffet ladestasjoner og strømforsyning til elbilbrukere. Inngikk avtale med leverandør.
- Oppgradering av hybel.
- Trefelling.
- Diverse malerarbeid.

2021

- Bistått ved Hafslunds kontroller av el anlegg (status ok).
- Maling av utvendig panel på garasjeveggen, rekkverk etc.
- Vask av garasjeanlegg.
- Gartner har ryddet.
- Skiftet vifte på tak blokk 10.
- Produktmøter med leverandører og ny avtale med nytt vaskebyrå.
- Gjentatt dialog med Bymiljøetaten IKT drift, Oslo kommune vedr. tett sluk ved innkjøring til Himstadplassen Borettslag som påvirker vanntilstrømming ned til oss. Arbeid utført, men fortsatt ikke ok.
- Tatt i bruk VIBBO.

2020

- Ifb. Covid19 som rammet oss alle i mars måned ble det gjort ekstra tiltak ifb. vasking i oppganger og info i oppgang og på intranettsiden.
- Avtale med firma «ren dunk» om vask og rengjøring av søppelskur 4 ganger i året.
- Gjentatte purring til Bymiljøetaten IKT drift, Oslo Kommune når det gjelder tett sluk ved innkjøring til Himstadplassen Borettslag som påvirker vanntilstrømming ned til oss.

2019

- Ferdigstilt strøm m/lys innvendig og utvendig til søppelskur ved blokkene.
- Vedlikehold/utskifting av deler i garasjeport samt tegnet service avtale.
- Garasje anlegg: Renset, vasket og reparert «gulv» (asfalt).
- Garasje anlegg: Skiftet all belysning til nye LED lamper.

2018

- Varmekabel og asfalt er lagt ved søppelskur ved blokk 10.

- Strøm med lys til søppelskur ved blokk 6, 8 og 10.
- Nye dører til søppelskur.
- Alle låssylindere skiftet i skallsikring, (inngangsdører/kjeller/garasjedører).
- Garanti og sperrefrist var utløpt på det gamle låssystemet.
- Røykvarslere er montert i kjeller.

2017

- Vinduer, terrassedører samt etterisolering og nytt panel av yttervegger.
- Ny varmekabel og asfalt (10 D).
- Ny lyskaster (snu plass).
- Rensing av luftkanalene og utskiftning av takviftene.
- Rehabilitering VVS i berederrommet.

2016

- Ventilasjonsanlegget.

2015

- Ferdigstilte den andre halvparten av inngangsdørene til leilighetene.
- Oppgradert EL-kapasiteten i garasjeanleggets sikringsskap.

2014

- Spyling og maling av ytre frontparti (inngangssiden - alle bygg).
- Skiftet ut halvparten av inngangsdørene til leilighetene.
- Sparkling og maling av himlingen i alle oppganger (etterarbeid etter maling i 2013).

2013

- Skiftet all belysning i alle trappeoppganger.
- Malt malte flater i alle oppganger, samt lister og rekkverk.
- Skiftet råtnete bord i alle sydvendte terrasseboder.
- Skiftet postkasser, oppslagstavler og papirkurv.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Innmelding koster kr. 500,- og årskontingent dekkes gjennom felleskostnadene.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets og OBOS medlemmer. Parallellavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Fristen for OBOS til å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 5 hverdager

fra OBOS mottar skriftlig melding om at bud er akseptert, men blir ofte avklart raskere enn dette.

Gebyr for forhåndsavklaring av forkjøpsretten er kr. 7 981,-. Dersom forkjøpsretten benyttes bortfaller gebyret knyttet til forhåndsavklaring og det betales et likelydende beløp for å benytte forkjøpsretten.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Det er tillatt med hund/katt i Bogstadlia Borettslag. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.

Borettslagets regler i forbindelse med dyrehold må etterfølges, dyret skal registreres hos borettslaget og det må signeres en generell erklæring om dyrehold.

DIVERSE

Følgende medfølger ikke boligen ved salg:

- Lampe på kjøkken og soverom
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Frittstående fryser på kjøkken

Utbedringer gjort siden befaring med bygningssakkyndig:

- Kjøkkenkan er skiftet ut til en ny
- Som nevnt i tilstandsrapport: Øvrige overflater i gang; slitasje på gulv, manglende overgangslister mellom gang/stue og gang/kjøkken, samt skadet gulvlister. Dette er reparert, nye lister i hele gangen og gulvet er malt på nytt

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Ja, kun faglært. Firmanavn: MarBud AS (membran), VHR rør AS, Powerpex AS og TJ Bygningstjenester Sitek.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Vhr Rør AS skiftet alle rørene i leiligheten fra kobber til rør i rør system med 2 fordelingsbokser (1 pr bad). Lille badet ble ferdigstilt i februar 2020.

MarBud AS la membran i januar/februar 2020.

Powerpex utførte avsluttende rørleggerarbeidet i 2021 da det store badet ble pusset opp.

Tj Bygningstjenester Sitek har utført resterende arbeid, flislegging etc på begge bad.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Ja. Firmanavn: MarBud AS, Vhr rør AS og Powerpex.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totaloppusset lille badet i februar 2020 og store badet i august 2021.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Ja. Bilder og dokumentasjon fra firmaene som har utført arbeidet.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun faglært. Firmanavn: Vhr Rør AS og Powerpex AS.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet ut alt av rør i boligen fra kobber til rør i rør system.
Powerpex AS utførte rørleggerarbeidet på det store badet i 2021

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
Ja, kun faglært. Firmanavn: A-star elektro.
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet ut alt det elektriske i 2020.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
Ja.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Tinglyste heftelser på borettslagets eiendom:

Grunndata:

1988/43410-1/105 Registrering av grunn tinglyst 30.06.1988
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2167

1994/15004-1/105 Målebrev tinglyst 17.03.1994

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 7 700 000,- (Prisantydning)

kr 236 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 7 936 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 945 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 953 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr garasje plass (Kr.825)

Markedspakke 1 (Kr.24 950)

Visningshonorar (Kr.7 900)
Grunnpakke borettslag (Kr.18 765)
Oppgjør (Kr.7 500)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 936 000,-) (Kr.79 360)
Totalt kr. (Kr.139 300)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

50-24-0005

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Synnøve Nyhagen

SAKSBEHANDLERE

Synnøve Nyhagen
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 92 06 54 82 / E-post: sn@eie.no

Ida Lundøy Pedersen
Eiendomsmegler
Mob: 41 30 73 89
[/ E-post: ilp@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?















Olaf Bulls vei 10D, 0765 Oslo

Leilighet - 1. etg.



Ordernr. 15051098



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.

Olaf Bulls vei 10D, 0765 Oslo
Leilighet - 1. etg.



Ordernr. 15051098



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.





























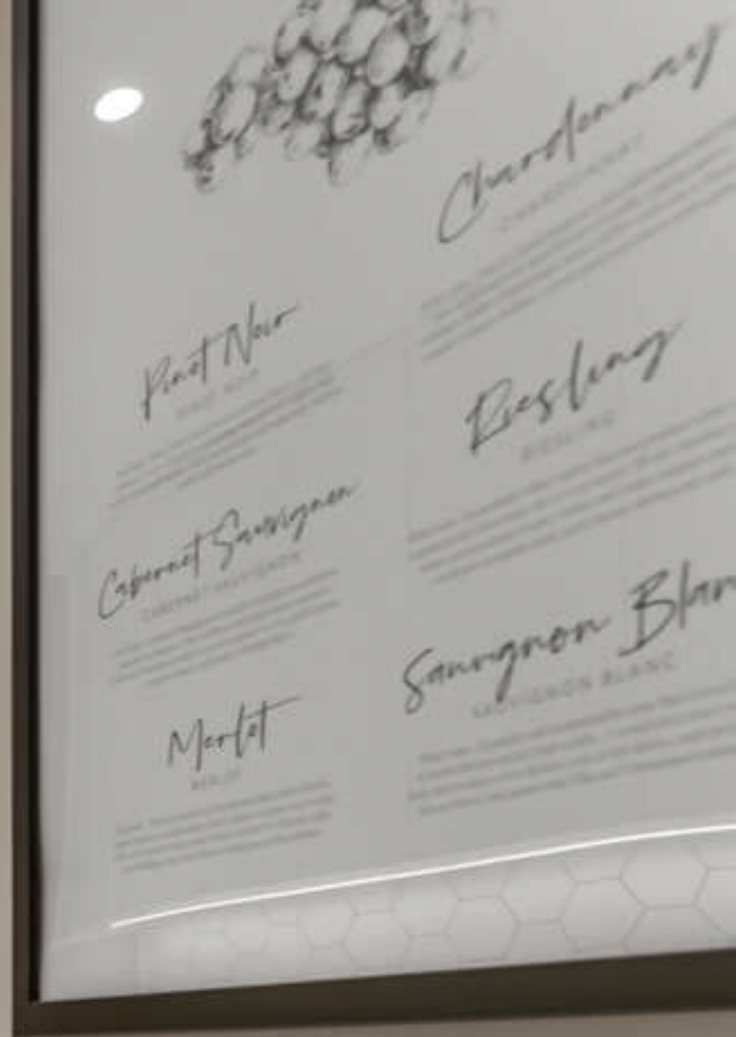


























HAPPINESS
IS NOT A
DESTINATION
IT IS A
WAY
OF LIFE



































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com



































RØA TORG











INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Olaf Bulls vei 10D
0765 OSLO
Gnr./Bnr.: 33/2628
Andelsnr. : 22
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 113 m²

Totalt bruksareal (BRA): 113 m²

Befaring

Befaringsdato: 10.01.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Thomas Grøvdal Wiik

Mobil: 47707862

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.01.2024
Referansenummer	15051098
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0005
Hjemmelshaver/selger	Jonas Nordvik Tomter/Mette Svendsen
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Grøvdal Wiik
Tilstede på befaringen	Jonas Tomter
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-10 °C
Rapportdato	23.05.2024 18:11

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Olaf Bulls vei 10D
Postnummer/sted	0765 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	33/2628
Andelsnr.	22
Borettslag / Sameie	Bogstadlia brl, org. nr: 952 112 031
Tomt	Eiet tomt: 11559 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1980		

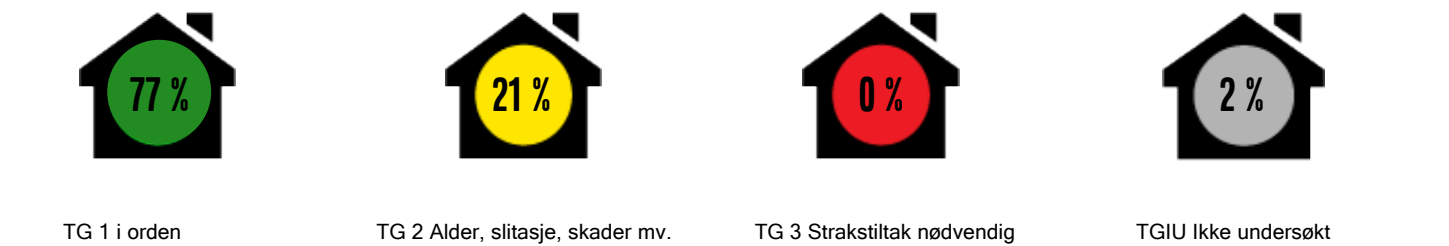
Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Bogstadlia Borettslag beliggend I bydel Vestre Aker. Oslo kommune. Borettslaget består av 107 andeler. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfaltert adkomst, sykkelstativer, sittebenker, trær, gressplen, prydbusker og diverse beplantning.

Boligbygg over 3.etasjer, underetasje og garasjeanlegg i kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Utvendig fasader forblendet med teglstein og liggende trekledning. Tilnærmet flat tak tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Vinduer med rammer og karmen av tre med 2-lags og 3-lags glass fra 2011 og 2017. Balkongdør med rammer og karmen av tre med 3-lags glass fra 2017. Skyvedør med rammer og karmen av tre med 3-lags glass fra 2017. Slett entrédører med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 38DB. Boligen er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet ved panelovner og gulvvarme.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappegang. Felles callinganlegg. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, 3 soverom og 2 bad.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1		Overflater gulv	8	
Våtrom - Bad 2		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Overflater vegger	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Kjøkken		Innredning	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong utgang kjøkken		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	

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. 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 gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. 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 hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg 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.

Arealer

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Leilighet

Leilighet	Bruksareal (BRA)			TBA
Etasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	Terrasse- og balkongareal
1. etg.	107	3		19
Kjeller		3		
SUM	107	6		19

Total bruksareal (BRA)	113
------------------------	-----

Kommentar til areal

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: utearealer og sykkelbod.

Leiligheten inneholder 107 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Balkong i 1 etasje oppmålt til 7 m2 (TBA).

Balkong i 1 etasje oppmålt til 12 m2 (TBA).

Rapport

Våtrom - Bad 1

Bad fra 2021

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Dobbel ovenpåliggende servant med ett-greps armaturer. Speil med overlys. Nedsenket dusjonen med innfellbare glassdører. Dobbel dusjarmatur med hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlig avløpsrør plast. Naturlig avtrekksventil plassert i vegg. Fordelerskap for rør-i-rør plassert i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
	Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner		
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 20.2 %, temperatur 21.4 grader C og duggpunkt -2.2 grader C.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2		Overflater gulv
			Det er avskalling/sprekker i gulvfliser ved dusjonen. Manglende elastiske flisfuge ved sluk.

Våtrom - Bad 2

Bad 2020

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Vegghengt dusjarmatur med hånddusj. Vegghengt toalett. Naturlig avtrekksventil plassert på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert over toalett.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 20.3 %, temperatur 20.9 grader C og duggpunkt -2.6 grader C.
--	-----------------------------------	--

	TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
		Overflater vegger	Manglende flisfug i dusjsonen.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2020 med slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer: Kjøleskap med frysedel, komfyr og mikroovn i høyskap, vinskapp, oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp. Ventilator i overskap med kullfilter. Vannrør med rør-i-rør system. Synlig avløpsrør av plast. Lekkasjestopper og komfyrvakt er montert.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon

	Ventilasjon	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
--	-------------	--

	TG 2	Innredning	Kjøkken armatur er løst. Krever justering.
--	------	------------	--

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og fliser i entré. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater. Profilerte innerdører.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 **TG 2** Overflater gulv | Fliser i entré bærer preg av slitasje. Stedvis skader på gulvlister. Manglende overgangslist mellom stue og entré samt kjøkken og entré.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og soverom

 **TG 2** Skjevhetsmåling | Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 40mm i stue og 21mm på soverom. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.

Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i kobber. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert.

Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Naturlig ventilasjon. Kullfilter på kjøkken.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Hovedstoppekran

 **TG 2** Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Gjelder vannrør for vanntilførsel. Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Usikker restlevetid.

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt 2. 30 meter takhøyde i stue og 2. 17 meter takhøyde på bad.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert i felles oppgang .

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: nei

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

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: nei

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon.
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere

Dører og vinduer

Vinduer med rammer og karmen av tre med 2-lags og 3-lags glass fra 2011 og 2017. Balkongdør med rammer og karmen av tre med 3-lags glass fra 2017. Skyvedør med rammer og karmen av tre med 3-lags glass fra 2017. Slett entrédører med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 38DB.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong utgang

Utgang fra stue til balkong oppmålt til 12 m².

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) - Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Balkonger, terrasser, veranda etc - Balkong utgang kjøkken

Utgang fra kjøkken til balkong oppmålt til 7m². Rekkverkshøyden oppmålt til 0. 90 meter.

 TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt FDV-dokumentasjon, datert: 2020. Garantibevis på membran. Selger opplyser om at dokumentasjon blir lagt inn i boligmappa.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	"Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 15.02.2020 , arbeidene gjelder Diverse arbeid ved renovering.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert av selger den 09.01.2024

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplekede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1]



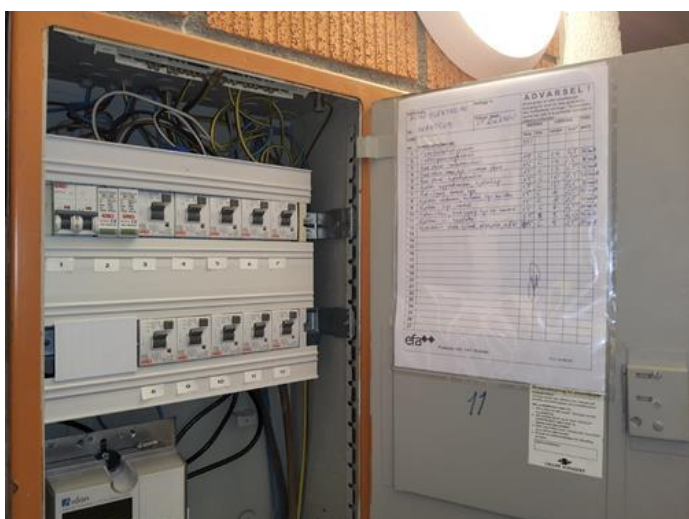
Vannrør - [Fordelerskap bad]



Vannrør - [Fordelerskap bad 2]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2]



Beskrivelse - [Sikringsskap og kursfortegnelse]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240005
Adresse	Olaf Bulls vei 10D		
Postnr.	0765	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år og 2 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalnr	87665676
Selger 1 Fornavn	Jonas Nordvik	Etternavn	Tomter
Selger 2 Fornavn	Mette	Etternavn	Svendsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

MarBud AS (membran), VHR rør AS, Powerpex AS og TJ Bygningstjenester Sitek

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Vhr Rør AS skiftet alle rørene i leiligheten fra kobber til rør i rør system med 2 fordelingsbokser (1 pr bad). Lille badet ble ferdigstilt i februar 2020.
 MarBud AS la membran i januar/februar 2020
 Powerpex utførte avsluttende rørleggerarbeidet i 2021 da det store badet ble pusset opp.
 TJ Bygningstjenester Sitek har utført resterende arbeid, flislegging etc på begge bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

MarBud AS, Vhr rør AS og Powerpex

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totaloppusset lille badet i februar 2020 og store badet i august 2021

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Vedlagt bilder og dokumentasjon fra firmaene som har utført arbeidet.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Vhr Rør AS og Powerpex AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skiftet ut alt av rør i boligen fra kobber til rør i rør system.
 Powerpex AS utførte rørleggerarbeidet på det store badet i 2021

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

A-star elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skiftet ut alt det elektriske i 2020

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Vedlagt

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

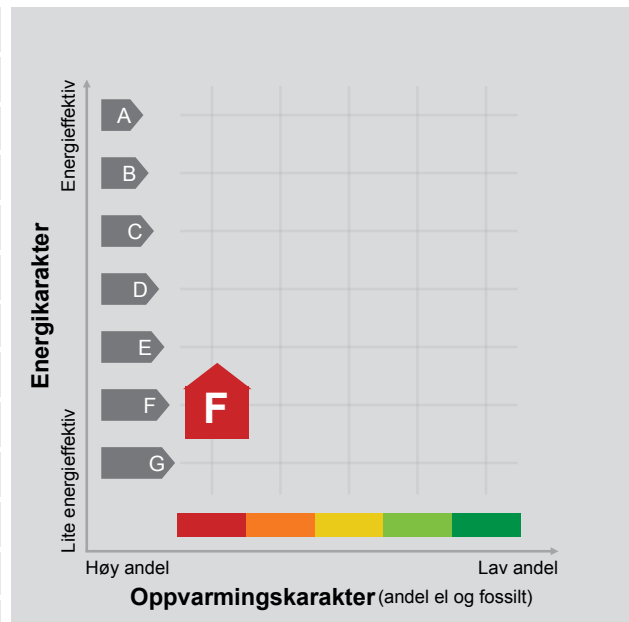
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Olaf Bulls vei 10D
Postnummer	0765
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2628
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80851472
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	40c53c43-f47d-4109-9179-0db877f4c328
Dato	22.05.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ERLEND ANDREAS LONGVA



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Olaf Bulls vei 10D	Kommunennummer: 0301
Postnummer: 0765	Gårdsnummer: 33
Sted: OSLO	Bruksnummer: 2628
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0102	Festenummer: 0
Dato: 22.05.2024 12:17:23	Bygningsnummer: 80851472
Energimerkenummer: 40c53c43-f47d-4109-9179-0db877f4c328	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1981

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	64 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	107 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	107 m²
Totalt BRA	107 m²
Oppvarmet luftvolum	256 m³
U-verdi for yttervegger	0,26 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,35 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	63,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,90 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,13
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,53
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.6.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.022
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Philip Leer-Salvesen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	24 089 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	225,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	19 778 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	225,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	24 089 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	24 089 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	24 089 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERS/EDSGT 19 OSLO 3 035080
OV/LO

KOPI

Oslo, den
28. januar 1983

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.33/bnr.2167, bl. 3, Olaf Bulls vei 10 A-B-C-D

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk m/garasjer

Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende

O.ing. Jon Selvik, Holmenveien 19, oslo 3

Journalnr.

79/2566

Avaluttende synsforretning

16.11.82

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 par. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding eller — for eldre bygninger trekk — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Byggherre

A/S Selvaagbygg

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Olaf Bulls vei 10				JOUR.NR.	88/102761
ARB.'S ART	Boder på balkonger				GNR./BNR.	033/0988
BYGGHERRE	Bogstadlia brl., v/Terje Johansen, Olaf Bulls vei 6 A, 0765 Oslo				BYGN.ENH.NR	80851472
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		08.08.88	04.11.88			

Saken anses utfra dokumentene å gjelde alle 3 blokker i borettslaget med adresse Olaf Bulls vei 6 A B C D (bygnnr. 80851456), nr. 8 A B C (bygnnr. 80851464) og nr. 10 A B C D (bygnnr. 80851472).

Gebyr er betalt.

Etter at byggetillatelse ble gitt har det ikke vært meldinger i saken.

Saken gjelder bygging av boder på samtlige terrasser. Anmelder og forretningsfører er OBOS (vedlikeholdsavd). Ved tlf til OBOS v/ Bredvigen d.d. opplyses at meningen er at dette skal kunne utføres av den enkelte beboer etter behov og evne. OBOS hevder at endel er utført.

Saken er diskutert med o.ark. Hanche-Olsen, avd. vest, d.d. Følgende ble avtalt: Arbeidet er igangsatt og regnes som fortløpende. Eksisterende approbasjon blir derfor ikke foreldet. Saken kan ikke ferdigattesteres, men kan henlegges uten ferdigattest med denne merknad i tilstandsrapport. Fcrr.fører informeres.

Konklusjon. Henlegges uten ferdigattest.

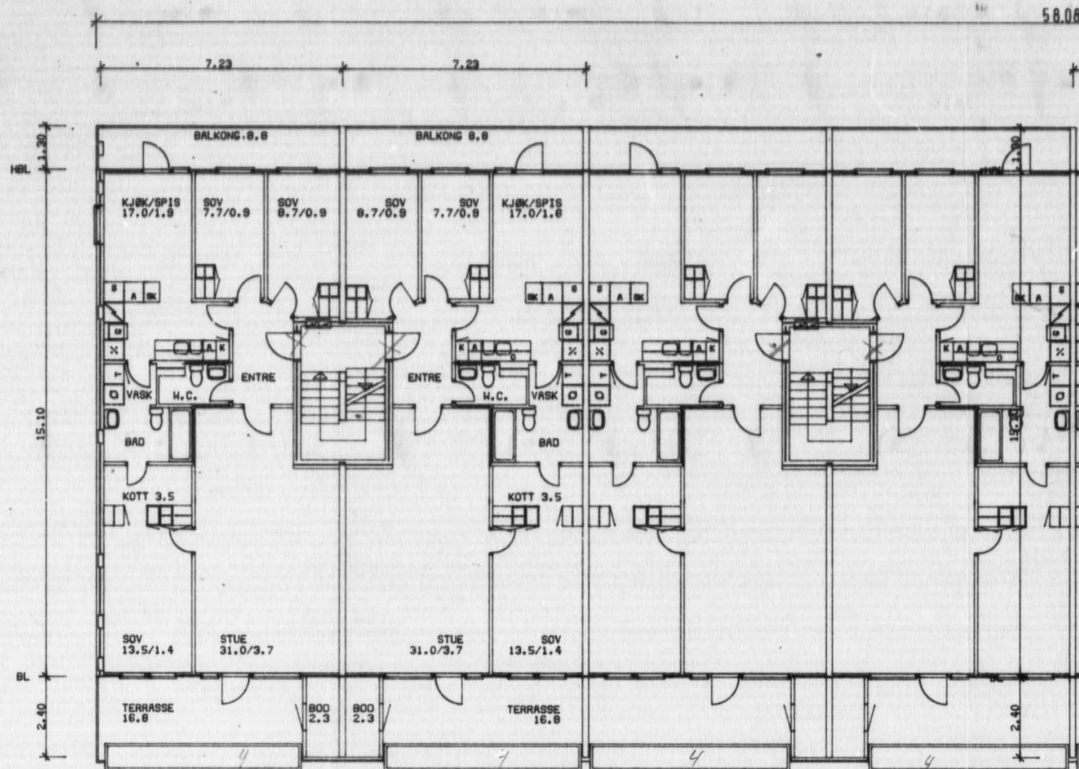
14. juni 1994. Dag Hovland

Dag Hovland

Attestert, Oslo 17.06.94.

Kim Haaland
for Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REG/MELD V/E.PROSJ.	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
	X		X			
ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:			FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
			DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING						
FERDIGATTESTERES						
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST					14.06.94	<i>Dag Hovland</i>
SAKEN UTGÅR: ARKIVERES						
SANERES / SENDES FILMARKIV					14.06.94	<i>Dag Hovland</i>
SAKEN FORFØLGES I FASE 2						

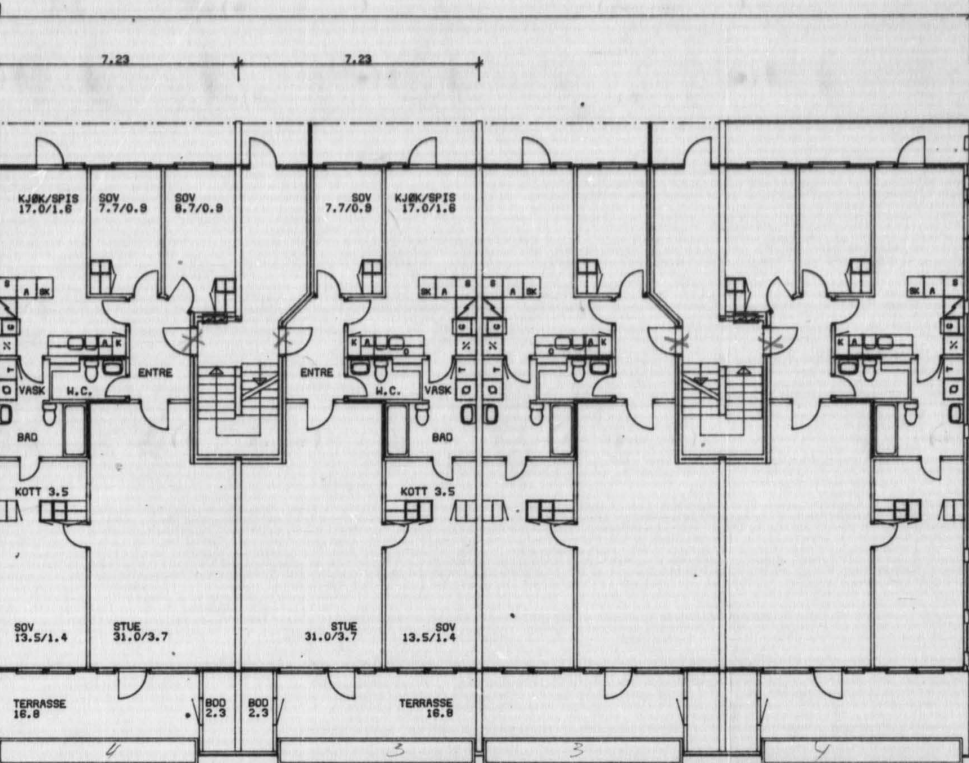


AD

AE

AE

AE



AE

AB'

AB'

AD

OSLO BYGGSKOLEN
MOTTATT
21 FEB. 1980

A	13/2-80	Våtrom	J.I.V. 1983
REV.	DATO	REV. OMFATTER	REV. AV KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT VOKSEN SKOG

FELT A GARDS NR. 33 BRUKS NR. 988

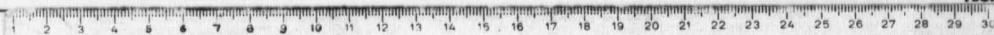
TEGNING OMFATTER
PLAN 1. ETASJE

MÅL 1:100 DATO 9/11 79 TEGNET AV K.J.F. KONTROLL

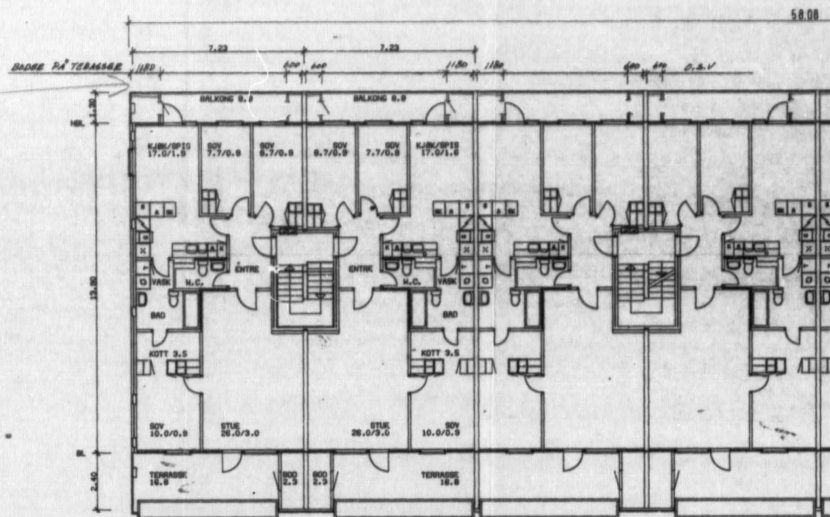
PROSJEKT NR. 1408 A 3 4 A

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

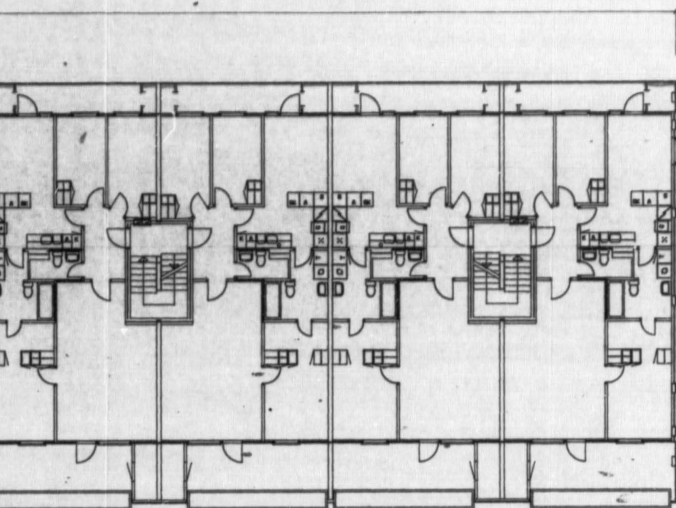
19



B-30



AF AG AG AG



AG

AG

AG

AF

ENDRING 795-80:
 INNSTADDA 8/4, GÅF BALKEN I D
 DÖRR PÅ TERRASSEN MOT BGT
 UTEFÖRÅ MED LÅSNINGSSYSTEM
 FÖR DÖRR
 LÄGGA INTRÄDE ETAGE

ORDBE	17.8	Sator på korridor 403
A	32-80	Våtrum
REV	DATE	REV. OPERATÖR
		REV. AV KONSTR.

SELVAAG-BYGG

PROJEKT **VOKSEN SKOG**

FELT **A** CARDS NR **33** PROJEKT NR **988**

TEGNING OPERATÖR **PLAN 2. ETASJE**

MÅL	DATE	TEGNET AV	KONTROLL
1:100	9/11-79	F.F.	
TEGN. NR.	PROJEKT NR.	GRUPP	REVISOR
1408	A	3	S.A.

TEGNINGENE ER
 NEDFOTOGRAFERAT-30 X

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 21.05.2024.

Boligselskap: 543 Bogstadlia B/I
Organisasjonsnr: 952.112.031
Andelseier: Jonas Nordvik Tomter Mette Svendsen
Leieobjektnr: 122
Adresse: Olaf Bulls Vei 10 D, 0765 OSLO
Andelsnummer: 22
Borettsinnskudd: kr 139.600,—
Hjemmeside: web5.herborvi.no/0543

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 87665676.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Felleskostnader: Felleskostnadene øker med 15% fra 01.07.2024.
- Det fremkommer et tilleggsbeløp for trappevask samt garasje og bod for et gitt antall andelseiere.
- Det er vedtatt opplåning på 3 mill. på eksisterende lån for diverse vedlikeholdsprosjekter.
- 03.02.23 er kr. 1 250 000 utbetalt.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Energiavregning: Ikke aktuelt.
- Garasje medfølger leiligheten: Ja. Borettslaget disponerer også 2 garasjeplasser som leies ut etter venteliste, forespørsel sendes styret. Ved overføring av garasjeplass påløper det administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste.
- Parkering medfølger leiligheten: Nei.
- Bod medfølger leiligheten: Ja, for brorparten av andelene medfølger bod i kjeller. For de som bor i øverste etasje medfølger bod i leiligheten. Borettslaget disponerer også 13 boder som leies ut etter venteliste, kontakt styret ved forespørsel.
- Fryseboks medfølger leiligheten: Nei.
- Innflytningsgebyr/Andre kostnader: Ikke aktuelt.
- Hjemmeside: web5.herborvi.no/0543.

- Nøkkel - og skiltbestilling: Nøkler og skilt bestilles ved henvendelse til styret og belastes den enkelte.
- Klausuler: Nei.
- Heftelser/Merknader: Ingen.
- Andre merknader: Borettslaget har 1 hybel til utleie, beregnet for barn av andelseiere og den leies ut etter venteliste. Utleieprisene for garasjene, bodene og hybelen indeksreguleres i oktober hvert år. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS02-98207988499 A		21.035.285,-	28 år 9 md.	12		Flyt	5,79%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.712,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	5.878,-
Eiendomsskatt	734,-
Trappevask	100,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 7.594,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
508,-		11.794,-	4.082,-	236.792,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS02-98207988499	235.444,-	1.405,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 236.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Marte Roer tlf.22 85 08 68 ev. pr. e-post: anne.marte.roer@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Roy Johnsen Olaf Bulls Vei 10 B, 765 OSLO, e-post: bogstadlia@styreromet.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,— inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,—
Innmelding i OBOS	kr	500,—
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,—

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Husordensregler for Bogstadlia Borettslag

Revidert på generalforsamling i 1990 og 91, 12.05.15.

Siste revidering på generalforsamling 11.06.20.

Innledning

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. I tillegg har vi lagt til noen retningslinjer. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Husordensreglene er en del av leiekontrakten, slik at brudd på disse regler er å anse som misligholdelse av denne

Alminnelige ordensregler

- Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Det bemerkes at barnesykler i korte perioder kan plasseres i oppgangen, men da slik at de ikke er til hinder for andre. Unntaket er spebarnsvogner så lenge de ikke er til hinder for gjennomgang og renhold. Om noen ønsker å ha en dekorasjon i oppgangen, må alle i oppgangen være enige.
- Ingen må sette fra seg husholdnings- og spesialavfall i felles ganger og rom. Dørene til oppganger, fellesrom og garasje skal alltid være låst.
- Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere, eller forårsake skade på bygningskonstruksjonen eller fellesarealene.
- Røyking er ikke tillatt på borettslagets fellesområder ute, i oppganger og garasjeanlegg.
- Det er bare tillatt å benytte elektrisk grill og gassgriller på balkong/terrasse. Andre former for grill er forbudt.
- Bruk av motorkjøretøy foran inngangspartiet skal begrenses til nødvendige nytteoppdrag og foregå i gangfart. Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom de regulerte oppstillingsplassene i garasjen. Det er ikke tillatt å parkere på snuplassen ved 10D. Maks opphold for av- og pålessing er ½ time.
- Fotballsparking er ikke tillatt på borettslagets gangveier.
- Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Balkongene skal ikke benyttes til sjenerende lagring eller tørking av tøy.
- Antenner, skilter e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Merk følgende: Det gjennomføres årlig gjennomgang av brannsikkerheten i henhold til gjeldende HMS-regler.

Regler om ro

Uro i leiligheten og boområdet er forbudt mellom kl. 23.00 til 07.00. Musikkøvelser, banking, boring og teppebanking kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00 til 20.00 på hverdager (mandag-fredag) og mellom kl. 10.00 og 16.00 på lørdager. Det er forbudt på søndager.

Musikk må spilles i dempede former slik at naboer ikke sjeneres. Ved spesielle anledninger må avtale treffes med naboene.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styre og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

Dyrehold

Det er tillatt med hund/katt i Bogstadlia Borettslag. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Klager på dyrehold fremlegges skriftlig til styret.

Se også følgende vedlegg: A - erklæring om dyrehold, B - registreringsskjema for hund/katt, C - spesielle dyreholdsregler, D - kart over borettslagets eiendom.

Søppel

Søppelskurene kan kun brukes til husholdningsavfall etter kommunens regler om kildesortering. Avfallet skal være tilstrekkelig emballert for å unngå rotter, sjenerende lukt og kuttskader. Søppelskurene kan ikke brukes til spesialavfall som maling, kjemikalier og utrangert innbo.

Merk følgende:

- Borettslaget har egen container for kildesortering av papir/papp
- Glass og metall skal kastes i container ved innkjøringen til borettslagets område
- Spesialavfall må deponeres i egnede miljøstasjoner for eks: i Bogstad Camping – kjemikalier og maling i Brobekk avfallsstasjon – byggematerialer i KIWI Bogstad – lyspærer/lysrør og batterier i Peder Ankers plass – glass og metallgloer i Alle hvitevareforhandlere er pliktig til å motta utrangerte hvitevarer

Renhold

Styret har inngått avtale om trappevask (torsdager) og matteservice (tirsdager) en gang i uken. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger.

Det er ikke tillatt å bruke høytrykksspyler for rengjøring av terrassen og balkonger – ei heller å tømme vannbøtter utover terrassen.

Bad, WC, ledninger og lufting

Alle rom må holdes oppvarmet for å unngå frostskafer.

Merk følgende:

- Leilighetene er bygget med mekanisk avtrekk som skal sikre jevn utskifting av inneluft.
- Ventilasjonsdeksler og luftespalter over vinduene bør være permanent åpne for å få tilstrekkelig tilførsel av frisk luft, bl.a. for å unngå kondens (opsamling av fuktighet)

- Avtrekksventilene bør rengjøres regelmessig

Bilplasser og garasjeanlegg

Hver leilighet har en fast nummerert plass med leilighetsnummer. Plassen skal holdes ryddig. Det skal kun kjøres i gangfart i garasjeanlegget. Små barn skal alltid ledsages av voksne. Gjesteparkeringen er kun for gjester

Merk følgende:

- Beboere skal ikke benytte gjesteparkeringen
- Besøkende kan benytte gjesteplassene inntil 48 timer av gangen. Med dette menes 48 timers friperiode – deretter 24 timers karantene – deretter 48 timers friperiode osv. Hver friperiode starter ved 1. gangs bruk og slutter 48 timer senere.
- Ved behov kan friperioden utvides etter individuell avtale med styret
- Etterlevelse av reglene blir kontrollert og håndhevet ifølge avtale med eksternt firma. Det vises for øvrig til skilting.

De to parkeringsplassene som styret forvalter, vil bli kunngjort ledig ved ledighet slik at eventuelle interessenter kan melde seg. Leie av parkeringsplasser fra en beboer til en annen er en privat sak og skjer utenom styret. Styret anbefaler at utleieprisene for garasjeplasser settes til kr. 450 pr. måned.

Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig.

Forandringer i leiligheten

Merk følgende:

Tilkopling av oppvask- og vaskemaskiner til varmtvann er forbudt.

Antenner og paraboler, skilt e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Tilkopling av avtrekksvifter til leilighetens ventilasjonsanlegg er forbudt.

Indre bygningsforandringer som for eksempel å rive vegger eller flytte plassering av kjøkken eller bad kan kun foretas etter godkjenning av styret. Det samme gjelder innglassing av veranda/terrasse på begge sider av bygningen. Endringer må ikke komme i konflikt med byggeforskriftene.

Ved større endringer skal andelseier sørge for nabovarsel til oppgangen med kort beskrivelse av omfang, varighet, arbeidstid, samt kontakttelefon til den ansvarlige.

Nedforet tak under overliggende terrasse er gipsplatekledd og malt. Spikring eller skruing i nedforingen skal unngås da denne inneholder vann og dampdempende folie som ikke må perforeres. Rehabilitering av leiligheten som medfører større bygningsmessige arbeider, herunder oppussing av kjøkken og/eller bad, skal godkjennes av styret. Arbeider som berører elektrisk anlegg, ventilasjon, rørsystem og/eller våtroms tetthet i forhold til lekkasjer, skal utføres av autorisert personell.

Utleie

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Pr. 1.1.2020 har beboere i borettslaget en lovhjemlet rett til å korttidsleie ut sine leiligheter i max. 30 dager. Imidlertid gjelder følgende bestemmelser for beboere som vil korttidsutleie:

- andelseieren selv eller person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- melde inn navn på de personer de korttidsutleier til, (brannvesenet krever at styret til enhver tid har oversikt over hvem som benytter leilighetene, i tillegg er styret HMS-ansvarlig og må også av den grunn vite hvem som til bruker leilighetene),

Korttidsutleie er skattepliktig og skal derfor innrapporteres. Mislighold av regler for korttidsutleie vil resultere i advarsler og eventuelt utkastelse.

Overlating av bruken/utleie/korttidsutleie reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

Leiekontrakten

Det vises for øvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises spesielt til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling, om fremleie og om veggdyrkontroll.

Vedtekter

**For Bogstadlia Borettslag org nr. 952112031 vedtatt på ordinær generalforsamling den
02.05.2013 og endret 11.06.2020.**

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

- (1)** Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.
- (2)** Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1)** Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2)** Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3)** Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 - 1. stat,
 - 2. fylkeskommune,
 - 3. kommune,
 - 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 - 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 - 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4)** En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5)** Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (6)** En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1)** En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2)** Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3)** Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

- (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. Lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt. 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 33(2), jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk/utleie

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Pr. 1.1.2020 har beboere i borettslaget en lovhjemlet rett til å korttidsleie ut sine leiligheter i max. 30 dager per år. Imidlertid gjelder følgende bestemmelser for beboere som vil korttidsutleie:

- andelseieren selv eller person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,

- andelseieren er en juridisk person,
- melde inn navn på de personer de korttidsutleier til, (brannvesenet krever at styret til enhver tid har oversikt over hvem som benytter leilighetene, i tillegg er styret HMS-ansvarlig og må også av den grunn vite hvem som til bruker leilighetene),

Korttidsutleie er skattepliktig og skal derfor innrapporteres. Mislighold av regler for korttidsutleie vil resultere i advarsler og eventuelt utkastelse.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser og innglassing av veranda/terrasse på begge sider av bygningen – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Slikt samtykke må også innhentes dersom andelseier ønsker å flytte plassering av kjøkken eller bad i leiligheten.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Arbeider som berører elektrisk anlegg, ventilasjon, rørsystem og/eller våtroms tetthet i forhold til lekkasjer, skal utføres av autorisert personell.

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

- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jfr. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 - 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
 - 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
 - 7.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med

kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling -

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv

eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jfr. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer
-

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 543

Bogstadlia B/L

Velkommen til årsmøte i Bogstadlia B/L

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

Dato for årsmøtet:

29. mai 2024 kl. 18:00, Voksen kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om varmekabler
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Bogstadlia B/L

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport-543.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000.

Sak 7

Forslag om varmekabler

Forslag fremmet av:

Karin Fosser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til Årsmøte 2024

Jeg foreslår at det legges varmekabler på den ene siden mot «sluket» i nedgang oppgang 10C.

Hilsen Karin Fosser

Styrets innstilling

Styret har forkastet forslaget fordi det allerede er utplassert grus og salt som kan benyttes for å hindre at gangveien blir glatt. Samt at dette vil påføre oss mer kostander.

Forslag til vedtak 1

Styrets innstilling vedtas.

Forslag til vedtak 2

Det legges varmekabler på den ene siden mot «sluket» i nedgang oppgang 10C.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER til valg på generalforsamling 2024

A. Som styremedlemmer foreslås:

Det skal velges 2 styremedlemmer, og vi har foreslått følgende kandidater i prioritert rekkefølge:

Jan Gunnar Thoresen, Olaf Bulls vei 10 A, stiller til valg for kun ett år

Anders Marstein, Olaf Bulls vei 8 B, stiller til valg for 2 år

Roy Johnsen og Terje Skogheim står ikke på valg

B. Som varamedlemmer foreslås

Valgkomiteen tar ikke stilling til prioritert rekkefølge da det ikke er nødvendig

Øyvind Guttormsen, Olaf Bulls vei 10 D, velges for 1 år

Lise Faye-Schjøll, Olaf Bulls vei 10 C, velges for 1 år

Torbjørn Holt, Olaf Bulls vei 6 D, velges for 1 år

Mette Svendsen, Olaf Bulls vei 10 D, velges for 1 år

C. Som delegert til generalforsamlingen i OBOS foreslås

Delegert Roy Johnsen, Olaf Bulls vei 10 B

Varadelegert - Nestleder

D. Som valgkomité foreslås:

Valgkomiteen har kun en kandidat som stiller til valg som medlem av valgkomiteen. Valgkomiteen foreslår at det skal være tre medlemmer.

Espen Rakli, Olaf Bulls vei 6 D, Velges for 1 år

Dato: 05.04.2024

Valgkomiteen for Bogstadlia borettslag 2024:

Espen Rakli , Olaf Bulls vei 6 D

Siri Thoresen , Olaf Bulls vei 8 D

Gro Mikkelsen, Olaf Bulls vei 10 B

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Marstein

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Jan Gunnar Thoresen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lise Faye-Schjøl
- Mette Svendsen
- Øystein Guttormsen
- Torbjørn Holt

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Roy Johnsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Nestleder Nestleder

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Espen Rakli
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roy Johnsen	Olaf Bulls Vei 10 B
Nestleder	Live Bressendorf Lindseth	Olaf Bulls Vei 8 B
Styremedlem	Terje Skogheim	Olaf Bulls Vei 8 C-B
Styremedlem	Jan Gunnar Thoresen	Olaf Bulls Vei 10 A
Varamedlem	Lise Faye-Schjøll	Olaf Bulls Vei 10 C
Varamedlem	Øyvind Guttormsen	Olaf Bulls Vei 10 D
Varamedlem	Torbjørn Holt	Olaf Bulls Vei 6 D
Varamedlem	Mette Svendsen	Olaf Bulls Vei 10 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Roy Johnsen	Olaf Bulls Vei 10 B

Varadelegert	
Live Bressendorf Lindseth	Olaf Bulls Vei 8 B

Valgkomiteen

Gro Mikkelsen	Olaf Bulls Vei 10 B
Espen Rakli	Olaf Bulls Vei 6 D
Siri Thoresen	Olaf Bulls Vei 8 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bogstadlia@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bogstadlia B/L

Borettslaget består av 107 andelsleiligheter.

Bogstadlia B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952112031, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 2628

Første innflytting skjedde i 1981. Tomten ble kjøpt i 1988.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Bogstadlia B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID

I det følgende beskrives styrets arbeid med driften av borettslaget i 2023, herunder organisering, oppgaver.

Ledelse

Oppgaver

- Hovedkontakt med OBOS/forvaltning.
- Innkalle til formelle styremøter, lede og protokollføre disse.
 - o Det ble gjennomført 11 ordinære styremøter i 2023
 - o I tillegg kom 4 obligatoriske møter (Årsmøtet, konstituerende møte, regnskapmøte og budsjettmøte)
- Attestere/kontrollere borettslagets fakturaer
 - o Økonomisystemet krever elektronisk godkjenning fra minst to styremedlemmer,. Det gjøres av styrets leder og nestleder.
- Fordele oppgaver og følge opp disse.
- Forvalte håndkassen
 - o Tidligere praksis med betalingskort er avløst av refusjonsfunksjonen i Vibbo som bl.a. støtter tilfredsstillende dokumentasjon (kvitteringer)
- Følge opp leverandører.
- Følge opp henvendelser fra beboere (Vibbo, e-post, telefon).
 - o Det vises til omtale av Vibbo under
- Andre saker
 - o Styret har drøftet saker og hendelser på e-post/telefon/nettmøter i et betydelig omfang. Noen saker har vært mer tidkrevende enn andre:
 - o **Trefellingssaken.** To fysiske møter med Himstadplassen om ulovlig trefelling, møte med advokat, innsamlig- og bearbeiding av dokumentasjon, åstedsbefaring med eiendomsoppmåler og med arborist pluss ett internt nettmøte. Ytterligere detaljer kan leses i note fra revisor i fm borettslagets regnskap for 2023.
 - o **Overvannssaken.** Dialog med Oslo kommune som bl.a. omfattet en detaljert presentasjon av årsak, omfang og risiko. Kommunen v/ ansvarlig Byrådsavdeling (og underliggende fagetat bymiljøetaten) har fraskrevet seg alt ansvar og foreslått tiltak som Bogstadlia selv kan gjennomføre.
 - o **Eiendomsskatt.**
 - o Arbeidet med eiendomsskatt har omfattet diverese kartlegginger.
 - o **Klagesaker.** Fellestrekk for noen saker er at beboers helsetilstand/ redusert boevne fører til betydelig belastning for nære naboer. Dette er komplekse saker som krever omfattende dokumentasjon og dialog med eksterne myndigheter og som i tillegg er underlagt personvernlovgivingen.

Vedlikehold av bygninger og anlegg

Akutt vedlikehold må prioriteres foran alt annet. Akutt vedlikehold i Bogstadlia borettslag er relatert til brannsikring, større lekkasjer, kaldt- og varmtvannsforsyning, skallsikring (dører/porter til fellesanlegg), parkeringsanlegg. OBOS sin regskapsoppstilling skiller ikke mellom akutt og preventivt vedlikehold.

Generelle oppgaver

- Innhente nødvendig ekspertise ved akutte hendelser og sørge for at tiltak blir gjennomført, herunder begrensnig av skadeomfang og varsling av borettslagets forsikringsselskap.
- Utrede reparasjons- og vedlikeholdsbehov og foreta befaringer.
 - o Bogstadlia hadde ingen store vedlikeholdsprosjekter i 2023
- Innhente og evaluere anbud, vedta løsninger og følge opp ulike leverandører og vaktmester.
- Dele ut maling og beis til beboere som ønsker å male selv.
- Gi detaljert informasjon om lover og regler til beboere som skal rehabilitere.

Vedlikehold i 2023

- Maling av oppganger
- Rep av tak
 - Gjennomgang med taktekker og punktrepatering av hull av alle tak.
- Utvidet adkomstveien mellom nr 6 og nr 8
- Lagt varmekabler rundt kum
- Skiftet låser til inngangsdørene til garasjeanlegget
- Brannsikring av alle fellesarealer (merking og slukkeutstyr)
- Reparert garasjeport

Noen av de prosjekter vi hadde håpet å kunne få gjennomført, er blitt satt på vent, dette p.g.a den utviklingen vi har hatt med økende offentlige utgifter samt renteheving.

Dette gjelder særlig,

- Oppgradering av uteområder, kantsten etc
- Grillplassen (Statskrafts eiendom), her blir det ryddet opp i år samt nye utemøbler
- Nytt gulvbelegg i oppgangene, her jobbes det med å finne praktisk og slitesterk løsning og ikke minst fargevalg.
- Sykkelstativer: Det er blitt gjennomført flere ryddeaksjoner når det gjelder sykkeloppbevaring, vi ser fortsatt det er sykler som ikke har vært i bruk på mange år og kanskje ikke er kjørbare. Når denne ryddejobben er på et praktisk nivå, er planen å gå til anskaffelse av praktiske sykkeloppbevaringsstativer.

Økonomi & drift

Generelle oppgaver

- Budsjettere større vedlikeholdsoppgaver og anskaffelser.
- Håndtere forsikringssaker.
- Overvåke løpende utgifter og kostnadsnivå mot budsjettet.
- Holde kontakt med forvaltningskonsulent i OBOS.
- Håndtere leiekontrakter (En hybelleilighet - diverse kjellerboder - to garasjeplasser).
- Informere beboerne (Jf. Vibbo over)

Aktiviteter i 2023

- Budsjettmøte med OBOS om budsjettet for 2024
- Regnskapsmøte med OBOS om regnskapet for 2022
- Diverse møter med leverandører/vaktmester i forbindelse med vedlikeholdsoppdrag
- Produktmøter med leverandører og ny avtale med nytt vaskebyrå.

Helse, miljø og sikkerhet

Generelle arbeidsoppgaver er miljøsaker og sikkerhetsrutiner.

Miljøaktiviteter i 2023

- Organiserte vår- og høstdugnader
- Feiing av adkomstveien.
- Leie av containere til ekstra privatrydding vår/høst.
- Beboermøte med grilling.
- Tradisjonell tenning av julegran med nisseorkester og godteposer.

I 2023 mottok Bogstadlia støtte fra OBOS på kr 160.599,- til øremerkede miljøtiltak.

Sikkerhetsrutiner

- Inspeksjon av brannsikkerheten i leilighetene/fellesområder og levert rapport.
- Skadedyr etterfylling - ingen rotter
- Spyling og vasking av søppeldunker (fire ganger pr år)

Kommunikasjon og informasjon

Vibbo er etablert som borettslagets hovedkanal for elektronisk kommunikasjon og informasjon (el-kom) mellom beboerne og styret.

Det er mulig å reservere seg mot el-kom. Pr januar 2024 hadde kun 4 eiere reservert seg på formelt korrekt måte.

Vibbo har sin egen mobilapp for Iphone og Samsung (Android). Vibbo er også tilgjengelig på nettbrett og PC og støttes av de aller fleste standard nettlesere (MS-edge, safari, firefox, crome, etc).

Generelle oppgaver

- Etablere nye Vibbotemaer og introdusere ny funksjonalitet etter behov
 - o **Grupper.** En gruppe i Vibbo er et forum for å dele informasjon, erfaringer og kunnskap om særskilte emner som ikke er av allmenn interesse for alle i et borettslag. Tidlig i 2023 ble det etablert en EL-bilgruppe. **NB!** Alle kan ta initiativ til å etablere en interessegruppe - og selv administrere denne hvis ønskelig. Ta kontakt med styret.
 - o **Nye funksjoner.** Styret vurderer nå å ta i bruk kalender- og arrangementsfunksjonene i 2024. Kalenderfunksjonen kan brukes til å reservere borettslagets fellesressurser til privat bruk, for eksempel grillplassen til noen timers barneselskap eller privat vorspiel. Arrangementsfunksjonen støtter påmelding til fellesaktiviteter i regi av styret eller andre - for eksempel grilling, dugnader, konserter eller byttedag.
- Forbedre/oppdatere fast informasjon (tema-delen)
 - o **Tema/fast informasjon.** Formålet med temaene er å dokumentere borettslagets bestemmelser, funksjoner- og rutiner på en enhetlig, fullstendig og forståelig måte. I 2023 forbedret vi enkelte beskrivelser.
- Utarbeide og publisere nyheter
 - o **Nyheter** er styrets oppslagstavle. I 2023 ble det sluppet 27 nyheter. Alle nyheter ble varslet på e-post, og de viktige ble i tillegg varslet på SMS. Vibbo er åpen for frie kommentarer på nyheter. Styrets erfaring er at beboerne i all hovedsak har sunt nettvett.
- Besvare henvendelser
 - o **Meldinger.** I 2023 mottok styret ca. 80 skriftlige henvendelser fra beboere, litt færre enn året før. Meldingstjenesten er svært effektiv, og vi mener volumet har vært håndterlig.
- Overvåke/moderere frie kommentarer på oppslag og nyheter

Styret erfarer at ca. 15 husstander ikke leste nyheter på Vibbo ila. 2023. Disse fikk viktige nyheter på papir i postkassa eller som oppslag i oppgangen.

Om styret

Styresammensetningen i 2023 var den samme som i 2022. Etterfølgende, korte presentasjon ble gitt i fjor, og til mulig nytte for nye andelseiere gjentar vi denne.

- **Roy** har bakgrunn fra økonomi, sikkerhet og IT-sikkerhet og ikke minst administrasjon i det daglige arbeidet og i frivillige organisasjoner.
- **Live** har bakgrunn fra lederutvikling, arbeidsmiljø og kommunikasjon. Hun sitter i Vestre Aker bydelsutvalg og samarbeider med bydelsadministrasjonen om saker som

er viktig for Bogstadlia borettslag. Lives hovedoppgave i styret er helse, miljø og sikkerhet og attestere/kontrollere borettslagets fakturaer

- **Terje** er tømrmester og har bl.a. 16 års erfaring som byggeleder på store bygg. Terje har detaljert kunnskap om ulike underleverandørers leveranseevne og har en stor kontaktflate med fagpersoner. Terje sparer borettslaget for betydelige kostnader til vedlikeholdsutredning, anbudsvurdering og anskaffelser fordi han har denne kompetansen.
- **Jan** har bakgrunn fra økonomi, IT og revisjon. Han har også lang erfaring med styrearbeid i Bogstadlia. Jans hovedoppgave er i å publisere nyheter og informasjon på Vibbo på oppdrag fra de andre styremedlemmene. Jan har vært styrets hovedkontakt mot Bymiljøetaten i Oslo kommune.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

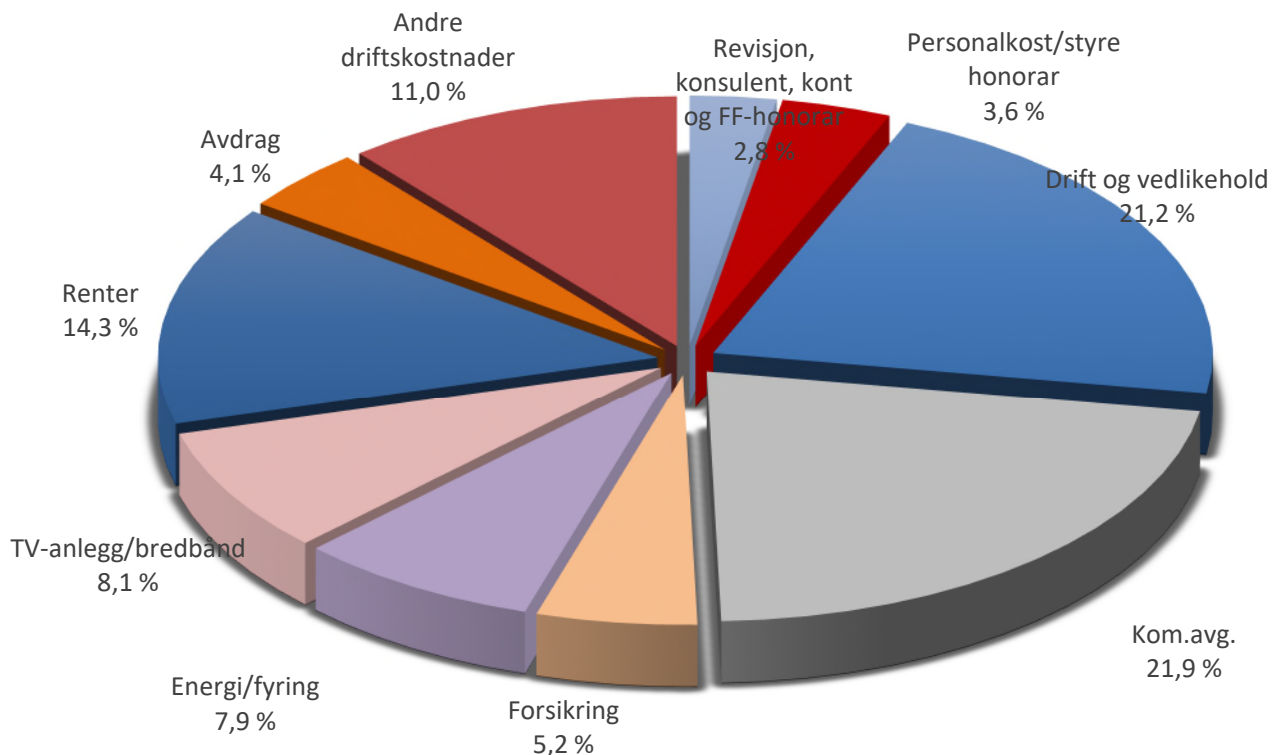
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bogstadlia B/L.

Lån

Bogstadlia B/L har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsfører økte med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Bogstadlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bogstadlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 23. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BOGSTADLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 952 112 031, KUNDENR. 543
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		332 651	1 415 465	332 651	179 109
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 157 816	-409 953	-1 449 700	130 800
Tilbakeføring av avskrivning	14	33 333	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-100 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	21 455 358	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15-20	480 929	-572 287	-530 120	-293 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 488	-574	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-153 542	-1 082 814	- 1 979 820	-162 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		179 109	332 652	-1 647 168	16 909
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		528 747	663 655		
Kortsiktig gjeld		-349 638	-331 003		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		179 109	332 652		

BOGSTADLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 952 112 031, KUNDENR. 543
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 931 704	5 653 554	5 904 000	6 507 000
Andre inntekter	3	3 540	38 669	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 935 244	5 692 223	5 904 000	6 507 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 430	-25 380	-30 000	-33 000
Styrehonorar	5	-230 000	-180 000	-200 000	-230 000
Avskrivninger	14	-33 333	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 250	-9 625	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-140 140	-134 490	-140 000	-148 500
Konsulenthonorar	7	-56 013	-54 988	-40 000	-40 000
Kontingenter		-21 200	-21 200	-21 200	-21 200
Drift og vedlikehold	8	-1 568 470	-1 477 090	-1 950 000	-535 000
Forsikringer		-383 406	-344 470	-370 000	-422 000
Kommunale avgifter	9	-1 620 322	-1 270 744	-1 377 000	-1 620 000
Energi/fyring		-580 695	-767 634	-750 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-597 887	-502 326	-550 000	-630 000
Andre driftskostnader	10	-810 562	-783 245	-834 500	-835 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 084 706	-5 571 193	-6 269 700	-5 125 200
DRIFTSRESULTAT		-149 462	121 030	-365 700	1 381 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	45 305	42 900	0	0
Finanskostnader	12	-1 053 659	-573 883	-1 084 000	-1 251 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 008 354	-530 983	-1 084 000	-1 251 000
ÅRSRESULTAT		-1 157 816	-409 953	-1 449 700	130 800
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 157 816	-409 953		

BOGSTADLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 952 112 031, KUNDENR. 543
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	32 850 560	32 850 560
Tomt		979 440	979 440
Andre varige driftsmidler	14	66 667	100 000
Miljøbankkonto, øremerket		164 661	115 287
SUM ANLEGGSMIDLER		34 061 328	34 045 287
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		16 721	16 721
Forskuddsbetalte kostnader		165 258	149 633
Driftskonto OBOS-banken		336 833	483 536
Driftskonto OBOS-banken II		8 717	4 583
Sparekonto OBOS-banken		1 218	9 182
SUM OMLØPSMIDLER		528 747	663 655
SUM EIENDELER		34 590 075	34 708 941
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 106 * 100		10 600	10 600
Opptjent egenkapital		657 717	1 815 533
SUM EGENKAPITAL		668 317	1 826 133
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	21 155 621	20 181 192
Borettsinnskudd	16	12 255 900	12 255 900
Avsetning bomiljøtiltak	17	160 599	114 713
SUM LANGSIKTIG GJELD		33 572 120	32 551 805
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		336 423	324 763
Påløpte renter		13 215	4 534
Annen kortsiktig gjeld		0	1 706
SUM KORTSIKTIG GJELD		349 638	331 003
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 590 075	34 708 941

Pantstillelse	18	36 167 900	59 267 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2024
Styret i Bogstadlia Borettslag

Roy Johnsen /s/

Terje Skogheim /s/

Jan Gunnar Thoresen /s/

Live Bressendorf Lindseth /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 479 572
Eiendomsskatt	246 476
Trappevask	127 200
Hybel	48 000
Diverse	19 656
Garasjeleie	10 800

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 931 704
--------------------------------------	------------------

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Portåpner	3 540
SUM ANDRE INNTEKTER	3 540

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-32 430
SUM PERSONALKOSTNADER	-32 430

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 230 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-41 138
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 625
Andre konsulentonorarer	-5 250
SUM KONSULENTHONORAR	-56 013

I 2022 engasjerte Himstadplassen borettslag firmaet Trefellerne v/Michael Gorman til å fjerne trær og kratt, herunder seks store trær på Bogstadlia borettslag sin eiendom. Bogstadlia fremsatte tilbud/krav til Himstadplassen på kr 50 000 i erstatning pr tre, noe som ble avslått. Bogstadlia engasjerte da advokatfirma Austin Lyngmyr v/advokat Tori Herrem til å ta saken videre på våre vegne. Pr dags dato avventes svar fra forsikringsselskapet til henholdsvis Himstadplassen og Trefellerne. Arborist Kenneth Thomassen fikk i oppdrag å takserer skadene og konkluderte med at Bogstadlia kunne kreve erstatning på kr 522 561,- eks mva. Bogstadlia forutsetter at våre prosessutgifter, kostnader til kontrolloppmåling og kostnader til arborist også blir dekket. Oppgjørstidspunktet er usikkert.

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-946 957
Drift/vedlikehold VVS	-38 264
Drift/vedlikehold elektro	-46 686
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-300 907
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-6 104
Drift/vedlikehold brannsikring	-91 509
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 479
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-45 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-60 356
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-12 208
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 568 470

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-244 494
Vann- og avløpsavgift	-1 007 956
Renovasjonsavgift	-367 872
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 620 322

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 750
Container	-42 012
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 745
Vaktmestertjenester	-260 321
Renhold ved firmaer	-220 990
Snørydding	-122 674
Gressklipping	-68 950
Andre fremmede tjenester	-12 569
Kontor- og datarekvisita	-779
Trykksaker	-3 094
Andre kontorkostnader	-592
Bank- og kortgebyr	-2 929
Velferds kostnader	-39 157
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-810 562

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 966
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 682
Kundeutbytte fra Gjensidige	37 657
SUM FINANSINNTEKTER	45 305

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-71 372
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-982 287
SUM FINANSKOSTNADER	-1 053 659

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1982	32 850 560
SUM BYGNINGER	32 850 560

Tomten ble kjøpt i 1988

Gnr.33/bnr.2628

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2022	100 000
Avskrevet i år	-33 333
	66 667
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	66 667

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-33 333
--------------------------------	----------------

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-23 066 852
------------------	-------------

Nedbetalt tidligere	2 885 660
---------------------	-----------

Nedbetalt i år	20 181 192
----------------	------------

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-21 455 358
------------------	-------------

Nedbetalt tidligere	0
---------------------	---

Nedbetalt i år	299 737
----------------	---------

-21 155 621

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-21 155 621
------------------------------------	--------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Økt 2002	-118 600
Opprinnelig 1982	-12 137 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 255 900

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-160 599
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-160 599

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 255 900
Pantelån	21 155 621
TOTALT	33 411 521

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	32 850 560
Tomt	979 440
TOTALT	33 830 000

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87665676. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

Utført vedlikehold i 2019:

- Ferdigstilt strøm m/lys innvendig og utvendig til søppelskur ved blokkene.
- Service på dørpumper (skallsikring)
- Vedlikehold/utskifting av deler i garasjeport samt tegnet service avtale.
- Garasje anlegg: Renset, vasket og reparert «gulv» (asfalt)
- Garasje anlegg: Skiftet all belysning til nye LED lamper.

Utført vedlikehold i 2020:

- Ferdigstilt strøm m/lys innvendig og utvendig til søppelskur ved blokkene.
- Service på dørpumper (skallsikring) Dette er en «ongoing» aktivitet da dette har med ute temperaturen å gjøre.
- Bistått ved Hafslund`s kontroll av el anlegg (status ok)

Utført vedlikehold i 2021:

- Service på dørpumper (skallsikring)
- Dette er en «ongoing» aktivitet da dette har med ute temperaturen å gjøre.
- Bistått ved Hafslund`s kontroller av el anlegg (status ok)
- Maling av utvendig panel på garasjeveggen, rekkverk etc.
- Vask av garasje anlegg
- Oppgradering av Hybel (skiftet dusj kabinett, kjøkken benk, nytt gulv.)
- Gartner rydding (Rydding av trær og busker ved glasscontainer)
- Skiftet Renholder
- Skiftet vifte på tak blokk 10

Utført vedlikehold i 2022

2022 var preget av behovet for akutt vedlikehold på flere av våre tekniske innretninger.

– Rens & vedlikehold av varmtvannsanlegget

Saken startet som et arbeidsuhell hos en ekstern rørlegger i nabolaget i desember 2021 og varte ut februar 2022. Kostnadene ble i all hovedsak dekket av forsikringen. Uhellet resulterte i at:

- o Berederne og ledningsopplegget ble rensset og fikk nye filtre
- o Hovedfilteret i vanninntaket fra OBV ble skiftet ut to ganger

– Nye røykluker

Det viste seg at de gamle røyklukene ikke fungerte forskriftsmessig. Nye luker ble anskaffet og montert, herunder elektrisk styring og takteking. I samme prosjekt ble det anskaffet ny og sikker adkomst til takene.

– Reparasjon av tak

Omfattende gjennomgang med taktekker og punktreparering av hull i alle tak. (ca. 150).

– Ventilasjonsanlegget

Oppgraderte avtrekksviftene med trykkstyring.

– Asfaltere garasje

Omfattende slitasje gjorde det nødvendig med reparasjoner. Det ble lagt nytt dekke under $\frac{3}{4}$ av blokk 10

- **Ladestasjoner**

Anskaffet ladestasjoner og strømforsyning til EL-bilbrukerne. Inngikk avtale med leverandør.

- **Oppgradering av hybel**

Skiftet dusjkabinett, kjøkkenbenk og nytt gulv.

- **Nytt lysarmatur i bordtennisrom**

- **Rens og feiing av parkeringsanlegget**

- **Trefelling**

Trefelling og rydding i teigen bak flaskeigloen

- **Diverse malerarbeid**

Utvendig mur, lekehus, diverse benker og rekkverk

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 543 Selskapsnavn: Bogstadlia B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bogstadlia B/L

Møtedato: 01.06.2023

Møtetidspunkt: kl. 18:00

Møtested: Voksen kirke

Til stede: 35 andelseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 40 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Miguel Antonetti.

Møtet ble åpnet av Styrelederen.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Arild Rebbeng foreslått.

Vedtak: valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: godkjent

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

Som fører av protokoll ble Miguel Antonetti foreslått. Som protokollvitne ble Thor Endre Førde og Yngve Disington foreslått.

Vedtak: valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

a Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: godkjent

b Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200 000.

Det kom benkeforslag fra salen på kr 230 000

Vedtak: kr. 230 000 ble vedtatt med 23 av 40 stemmer

7. Anskaffelse av ladebokser til faste garasjeplasser

Forslagsstiller: Tor Endre Førde

Saksframstilling:

Hei, ref telefonsamtalen så har jeg ikke noen gode tall annet enn de som dere har innhentet selv - så jeg har gjort om forslaget til å handle om utredning/gjennomføring dersom det er innenfor en rimelig total kostnad per beboerenhet/parkplass, hvor jeg har tatt taket som har blitt brukt i rettspraksis. Med stadig økende antall elbiler på norske veier og et skifte mot et mer bærekraftig og miljøvennlig samfunn, er det viktig for borettslaget å vurdere mulighetene for å etablere ladepunkter for beboernes elbiler. Dette saksunderlaget presenterer argumenter for hvorfor borettslaget bør investere i oppgradering av strømmettet og etablering av ladepunkter nå, fremfor å vente til en senere tid. Argumenter for investering nå: 1. Kostnadsbesparelser og inflasjon: Investering i strømmettet og ladepunkter i dag vil kunne spare borettslaget for betydelige kostnader i fremtiden. Dette skyldes at etterspørselen etter ladepunkter forventes å øke i takt med antallet elbiler. Med økende etterspørsel er det sannsynlig at prisen på både installasjon og oppgradering av strømmett vil stige. I tillegg vil inflasjon og høypristider kunne føre til at material- og arbeidskostnader øker, noe som gjør det gunstig å investere nå. 2. Økt attraktivitet: Å tilby ladepunkter for elbiler vil gjøre borettslaget mer attraktivt for potensielle kjøpere og leietakere. Dette kan føre til en økning i både salgs- og utleiepriser, noe som vil være positivt for beboernes økonomi og borettslagets verdi. 3. Offentlige støtteordninger: Det finnes i dag offentlige støtteordninger for etablering av ladepunkter og oppgradering av strømmettet, for eksempel gjennom Enova og Klimatilskudd.no som forvaltes av Oslo kommune. Ved å investere nå, kan borettslaget dra nytte av disse støtteordningene før de eventuelt reduseres eller avvikles. 4. Miljøvennlig profil: Å investere i strømmettet og etablere ladepunkter vil bidra til et grønnere og mer miljøvennlig borettslag. Dette er i tråd med myndighetenes mål om å redusere klimagassutslipp og øke andelen fornybar energi i transportsektoren. 5. Forberedelse for fremtidige krav: Det er sannsynlig at myndighetene vil innføre strengere krav til lademuligheter i borettslag og sameier i årene som kommer. Ved å investere nå, vil borettslaget være godt forberedt på å møte disse kravene og unngå kostbare hastedetak.

Styrets innstilling:

Argumentasjonen i punkt 1 om kostnadsbesparelser er etter styrets syn usikker fordi økt produksjonsvolum og konkurranse gjerne fører til lavere enhetspriser, og fordi kapasitetsbegrensninger i det eksterne leveransenettet vil påvirke verdien av et slikt ladeanlegg i negativ retning. Garantert minimum ladetid må være et avgjørende kriterium i tillegg til en kostnadsramme. Styret er i all hovedsak enig i de øvrige argumentene. Forslaget legger opp til et felles spleiselag som er begrenset oppad til Kr 5,3 mill for en komplett ladeløsning til alle boenhetene. Kostnaden skal i så fall også bæres av de ca. 85 prosentene som pr i dag ikke har e-bil. Det er usikkert hvordan en slik investering vil påvirke husleienivået. Gitt forutsetningen om tilstrekkelig kapasitet i leveransenette vil en mer rettferdig løsning være en felles investering av nettet, og en individuell investering i ladeboksen etter hvert som beboerne anskaffer seg el-bil. Vi har fått opplyst at med dagens løsning finnes kapasitet til ytterligere to felles ladebokser i åpen sone (gjesteparkeringen)

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner investering i oppgradering av strømnettet og etablering av ladepunkter for elbiler i borettslaget, så lenge tiltakene kan gjennomføres innenfor en rimelig kostnad for hver beboer (jf. lovverket) som har et tak på ca. 50,000 kr per enhet. Styret får i oppdrag å innhente tilbud fra relevante leverandører og søke offentlige støtteordninger gjennom Enova og Klimatilskudd.no for å finansiere prosjektet. Styret skal også utarbeide en plan for implementering og sørge for at alle tiltak og kostnader er i tråd med de gitte rammer og lovverket.

Vedtak: Styret får i oppdrag å innhente tilbud fra relevante leverandører og søke offentlige støtteordninger gjennom Enova og Klimatilskudd.no for å finansiere prosjektet. Forslaget ble vedtatt mot 2 stemmer

8. Forslag om sykkelparkering

Forslagsstiller: Gerd Hoff

Saksfremstilling:

Jeg foreslår at det blir tatt opp på generalforsamlingen at sykler blir parkert i sykkelrommene som er i enden av hver blokk med jerndør, og ikke i oppganger og bært ned trappene i oppgangene. Dette innebærer også at det må bli en skikkelig opprydding i gamle nedstøvede sykler som står over alt i kjelleren. Bare i blokk 6 står det ca. 50 sykler, hvor ca 12 er navnet.

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget. Vi er kjent med at mange oppbevarer sykler inne i leilighetene grunnet frykt for tyverier. Denne praksisen øker risikoen for skader på rekkverk og vegger. Det opplyses at innboforsikringer normalt dekker fullverdi i låste fellesrom. Styret ønsker å øke parkeringskapasiteten med nye stativ som bedre utnytter takhøyden, men ser ikke noe poeng i dette uten å fjerne ubrukte, utrangerte sykler. Et vedtak om gjennomføring må reflekteres i husordensreglene i låste fellesrom.

Forslag til vedtak:

Styret gjennomfører en sykkelrenovasjon og anskaffer sykkelstativ til sykkelrommene. Husordensreglene oppdateres: Sykler skal parkeres i sykkelrommene. Kun sykler som brukes skal parkeres.

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt ved overveldende flertall

9. Anskaffelse av sensorstyrt lys i kjellere

Forslagsstiller: Tone Egelund

Saksfremstilling:

Automatisk lys på og av i kjellerne tilsvarende følere som er i oppgangene for å spare strøm og unngå lys på hele døgnet.

Styrets innstilling:

Borettslaget har skiftet til LED-lys i kjellerne slik at det er svært lite å spare på å legge om til sensorstyring nå. Vi anbefaler ikke at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak 1:

Det anskaffes sensorstyrt lys i kjellerne.

Forslag til vedtak 2:

Styrets innstilling vedtas.

Vedtak: Forlaget ble trukket tilbake av forslagsstilleren.

10. Forslag om bruksendring av hybel

Forslagsstiller: Odrun Granli Sarong

Saksfremstilling:

Dette er et forslag til hyggelige sosiale aktiviteter i borettslaget. Borettslaget har en hybel som nå skal disponeres av arbeidere som kommer og rehabiliterer vårt borettslag. Mitt forslag er at denne hybel, som da også blir brukt til styremøter, kan bli brukt til felles aktiviteter, som f. eks. strikkekaffe, , barn eller voksne kan møtes å spille,(brettspill Quis, dataspill e.l) eller at man kan møtes å spille et instrument. Hovedsaken er at beboere i BB, kan ha et felles sted å møtes for hyggelig samvær. (f. eks. hvis noen ønsker spillekveld med spill at de kan bruke dette rommet en tirsdag i mnd. Et par timer. Og at de som ønsker strikkekaffe kan bruke rommet en annen dag et par timer. De som da danner en gruppe må ha ansvar for opprydding og renhold.) Styresaker som styret evt. Skulle ha liggende kan bli låst inn i et skalp. Dette er aktiviteter som kan utføres på ettermiddagen, når arbeiderene ikke er der. Håper at dette kan behandles i generalforsamlingen og stemmes over.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler ikke at forlaget vedtas. Forslagets innledende opplysninger er ufullstendige og ikke helt korrekte. Hybelen leies i dag av Terje Skogheim som stiller den til disposisjon for borettslagets faste vedlikeholdsleverandører når de har behov for pauserom (lovfestet). Ifølge innarbeidet praksis skal ikke leieforholdet termineres før Skogheim selv sier opp kontrakten. Slik sett er forslaget uaktuelt i nær fremtid. Vi ellers ukjent med at det er behov for lokale til sosialt samvær, men stiller gjerne bordtennisrommet til disposisjon for alle gode formål. Dette rommet har ikke vært i bruk på mange år, og er etter vårt syn langt bedre egnet mhp tilgjengelighet og kapasitet. Vi kan her søke om midler til ytterligere oppgradering dersom det er ønskelig. Vi er noe usikre på hvor strenge krav fremtidens HMS-bestemmelsene kommer til å stille, og vi ønsker å kunne disponere hybelen fritt inntil videre. Vi ber om tillit til at styret disponerer hybelen på beste måte for borettslaget.

Forslagstillers forslag til vedtak:

Hybel bruksendres til sosiale aktiviteter.

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt ved overveldende flertall

11. Bruk av ispigger/brodde i oppgangene

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:

De to siste vintersesongene har gitt store utfordringer grunnet jojo-temperaturer og nedbør som igjen har resultert i ekstrem holke (både på eget område og på veier/fortau/perronger). Strøing og salting har vært uvanlig ineffektivt og har tvunget frem omfattende bruk av piggsko/brodde. Slik bruk har satt markante spor i eksisterende gulvbelegg i alle borettslagets trappeopp ganger/etasjer. Gjennomgående utskifting av gulvbelegget i oppgangene er etter planen nært forestående, og styret ønsker å forebygge ytterligere skader på nytt belegg. Enklere av-og-på-skifte av pigger/brodde vil bli tilrettelagt ved å montere oppslagsbare benker i inngangspartiet i oppgangene.

Forslag til vedtak:

Husordensreglene oppdateres: Bruk av ispigger/brodde er ikke tillatt i borettslagets oppganger.

Vedtak: Forslaget ble ikke vedtatt ved overveldende flertall

12. Valg av tillitsvalgte

- a Som styreleder for 2 år, ble Roy Johnsen foreslått.

Vedtak: valgt

- b Som styremedlem for 2 år, ble Terje Skogheim foreslått.

Vedtak: valgt

- c Som varamedlem for 1 år, ble Lise Faye-Schjøll foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Mette Svendsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Øyvind Guttormsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Torbjørn Holt foreslått.

Vedtak: valgt

13. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert: Roy Johnsen

Varadelegert: Live Bressendorf Lindseth

Vedtak: valgt

14. Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Siri Thoresen, Espen Rakli og Gro Mikkelsen

Vedtak: valgt

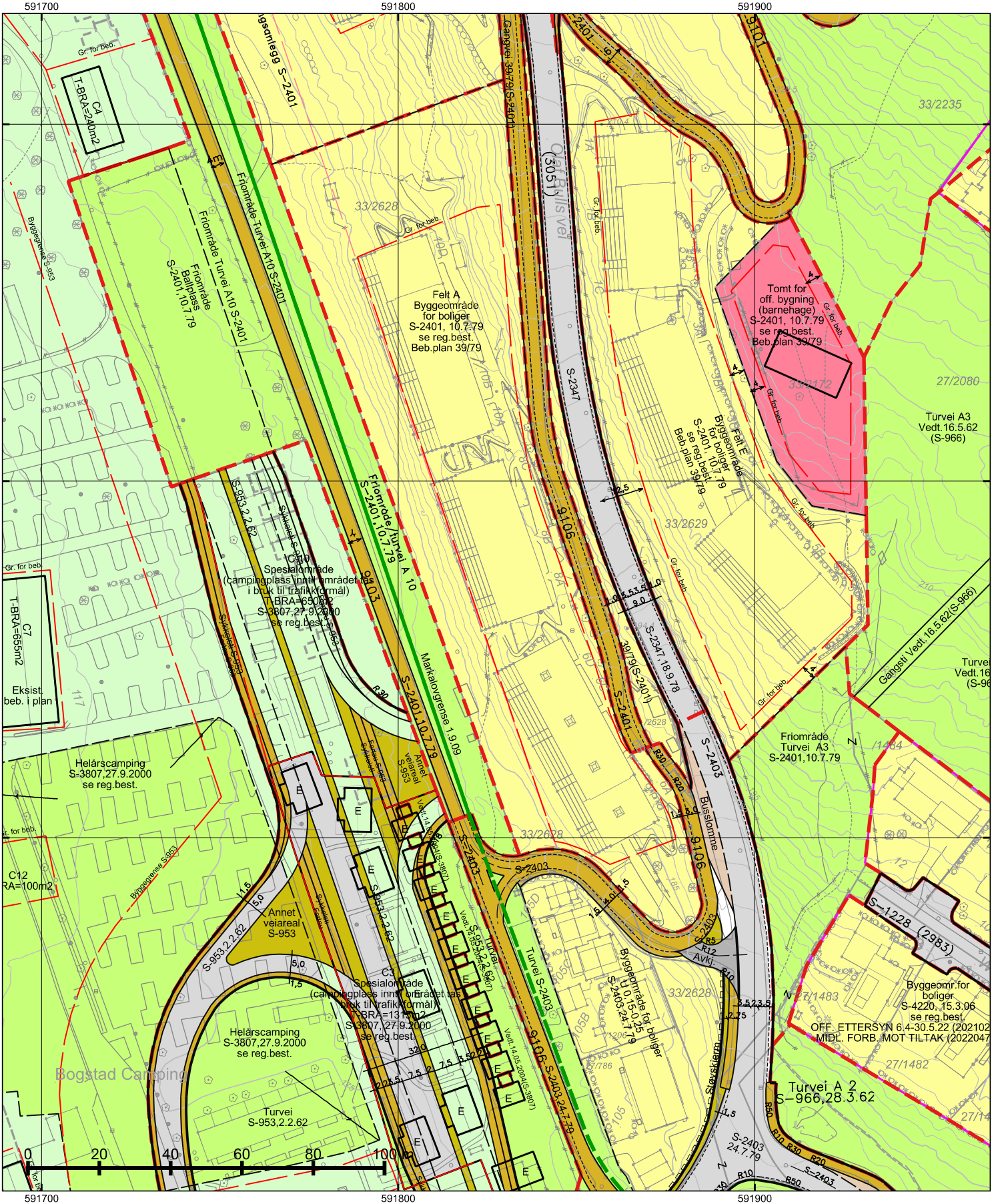
Møtet ble hevet kl.: 20:00. Protokollen signeres av

Arild Rebbeng /s/
Møteleder

Miguel Antonetti /s/
Fører av protokollen

Thor Endre Førde/s/
Protokollvitne 1

Yngve Disington/s/
Protokollvitne 2



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Ida Lundøy Pedersen
OLAF BULLS VEI 10D

Dato: 21.05.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86491409
7824362

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2628

Vi viser til bestilling av 20240521 for OLAF BULLS VEI 10D.

GNR. 33 BNR. 2628

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.06.1988.

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

11564 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 3 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



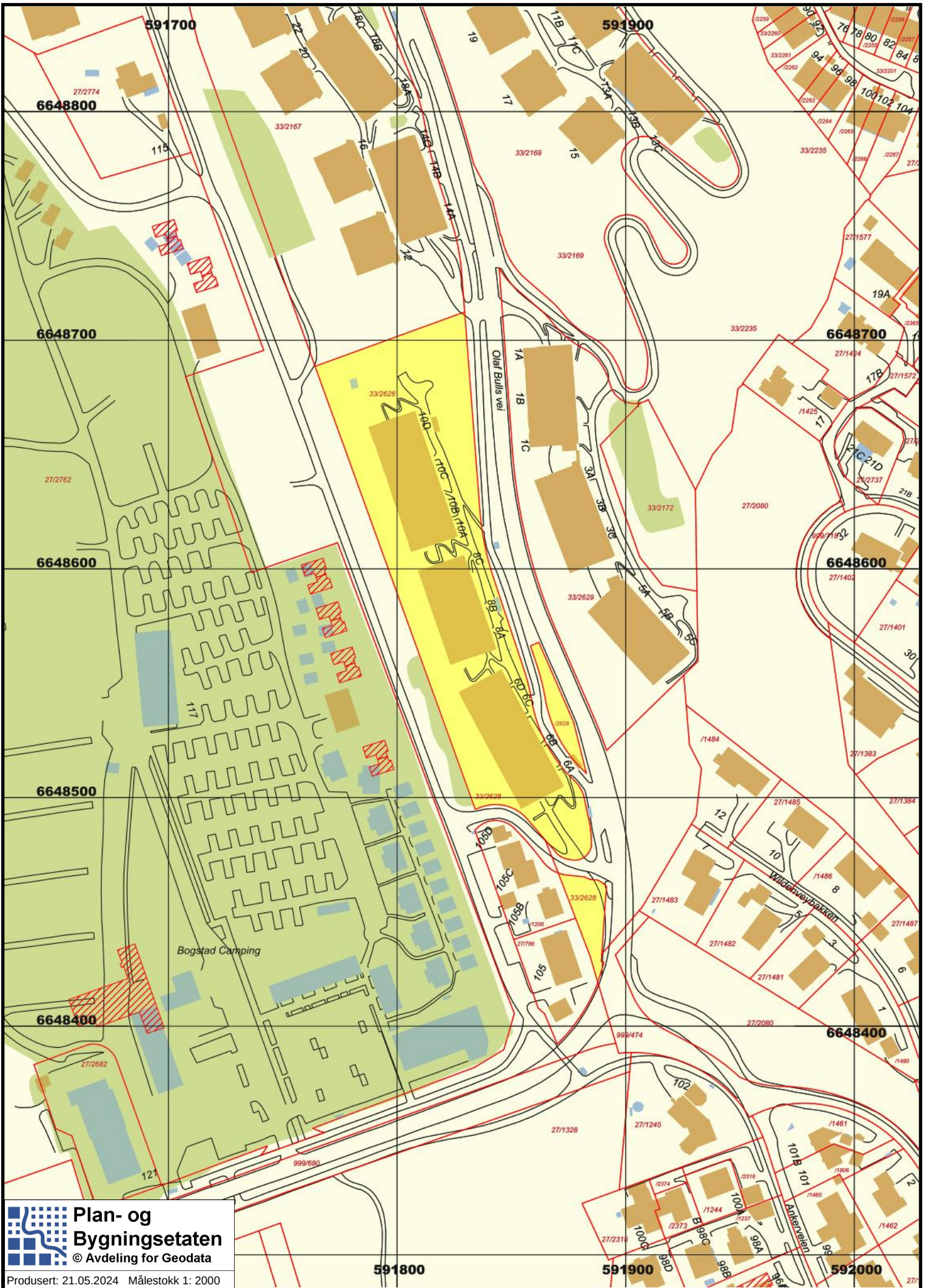
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

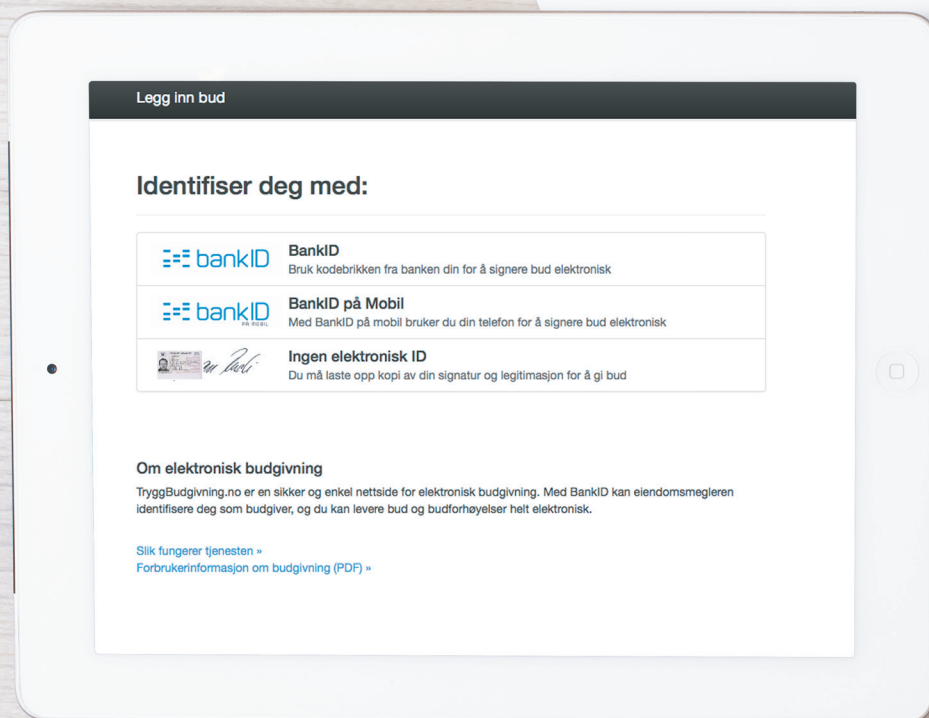
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3262685/bhykkaquzo>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Synnøve Nyhagen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 06 54 82

sn@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeglerne stor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no