

Boa



Didrik Ruus Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 915 84 055 E-post didrik@boaeiendom.no

BØGATA 30 B

PRISANTYDNING
5 700 000,-

Sjelden loftsleilighet med 56m² gulvareal, 3,86m takhøyde og
takterrasse med vidstrakt utsikt!

BRA-I
44 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Bøgata 30B, en lys og særpreget 2-roms loftsleilighet med hele 56 m² gulvareal, høy standard og solrik takterrasse med vidstrakt utsikt over byen og fjorden. Boligen ligger fritt til i 5. etasje og byr på en helt spesiell romfølelse med takhøyde opptil ca. 3,86 meter.

Leiligheten har en åpen stue og kjøkkenløsning med store vindusflater, peis og direkte utgang til terrasse på ca. 7 m². Kjøkkenet ble oppgradert i 2018 med integrerte hvitevarer, blant annet kaffemaskin, vinskap og kjøl/frys. Badet har et moderne uttrykk med mikrosement på vegger og gulv, hvor gulvet ble fornyet i 2026.

Dette er en loftsleilighet med sjelden kombinasjon av atmosfære, utsikt, uteplass og sentral beliggenhet.

Kort oppsummert:

- 2-roms loftsleilighet i 5. etasje
- 56 m² gulvareal
- Takhøyde opptil ca. 3,86 m
- Solrik takterrasse på ca. 7 m²
- Vidstrakt utsikt mot byen og fjorden
- Peis og store vindusflater
- Kjøkken fra 2018 med integrerte hvitevarer
- Bad med mikrosement
- To kjellerboder

Velkommen til visning!

NØKKELINFORMASJON

| | |
|------------------|--------------------------|
| Boligtype | Leilighet |
| Eierform | Selveier |
| Bruksareal (BRA) | 55 m² |
| BRA-I | 44 m² |
| BRA-E | 11 m² |
| Tomteareal | 335 m² |
| Antall rom | 2 |
| Antall soverom | 1 |
| Etasje | 5 |
| Byggeår | 1892 |
| Energimerking | G - Orange |

ØKONOMI

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Prisantydning | kr 5 700 000,- |
| Andel fellesformue | kr 5 596,- |
| Felleskostnader/mnd | kr 4 179,- |
| Omkostninger | |
| Tinglysing pantedokument | kr 545 |
| Tinglysing skjøte | kr 545 |
| Boligkjøperforsikring (valgfritt) | kr 13 900 |
| Pantattest kjøper | kr 300 |
| Dokumentavgift | kr 142 500 |

VISNINGER

31.05.2026 kl. 13:30 -14:15

01.06.2026 kl. 16:30 -17:15

INNHold OG BESKRIVELSE

Boligen

Dette er en loftsleilighet med en helt egen atmosfære. Gulvarealet på 56 m² gir boligen en romslig følelse, samtidig som de skrå himlingene og den imponerende takhøyden skaper særpreget. I stue og kjøkken er romhøyden opptil ca. 3,86 meter. Det gir en luftig og arkitektonisk interessant boligopplevelse.

Stue og kjøkken ligger i åpen løsning og danner et naturlig samlingspunkt. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og understreker den frie beliggenheten i toppetasjen. Peisen gir rommet en lun og hyggelig stemning. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til terrassen.

Takterrassen på ca. 7 m² er et tydelig høydepunkt. Her får du gode solforhold, plassbygde benker og flott utsikt over byen og fjorden. Uteplassen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Dette er et sted for morgenkaffe, kveldssol og lange sommerdager.

Kjøkkenet ble oppgradert i 2018 og har integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, kaffemaskin, vinskap, oppvaskmaskin og kjølfrys. Badet har et moderne uttrykk med mikrosement på vegger og gulv, og badegulvet ble fornyet i 2026. Leiligheten fremstår med en god og gjennomført standard. I tillegg medfølger to kjellerboder på ca. 3,4 m² og 7,6 m².

Nærområdet

Bøgata ligger sentralt og attraktivt til på Kampen, et av Oslos mest sjarmerende boligområder. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til bylivet. Området har en hyggelig nabolagsfølelse med klassisk bebyggelse, små gater og lokale møteplasser. Samtidig er det enkelt å komme seg videre rundt i byen.

Kampen byr på en fin blanding av grønne lunger, kaféer og servicetilbud. Kampen park ligger i nærområdet og gir gode muligheter for en rolig pause i hverdagen. Det er også kort vei til Tøyen med kulturtilbud, serveringssteder og dagligvarebutikker. Hverdagen blir både praktisk og hyggelig.

Fra boligen er det kort vei til Grünerløkka, Ensjø, Vålerenga og sentrum. Dette gir et bredt utvalg av restauranter, butikker og aktivitetstilbud innen enkel rekkevidde. Området passer godt for deg som ønsker en urban hverdag uten å bo midt i de mest hektiske gatene. Her får du en god balanse.

Kollektivtilbudet i området er godt med buss og T-bane i nærheten. Det gjør det enkelt å komme seg til sentrum, jobb og studier. Samtidig har du flere fine turmuligheter og parker i gangavstand. Beliggenheten gir en sjelden kombinasjon av ro, byliv og utsikt.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

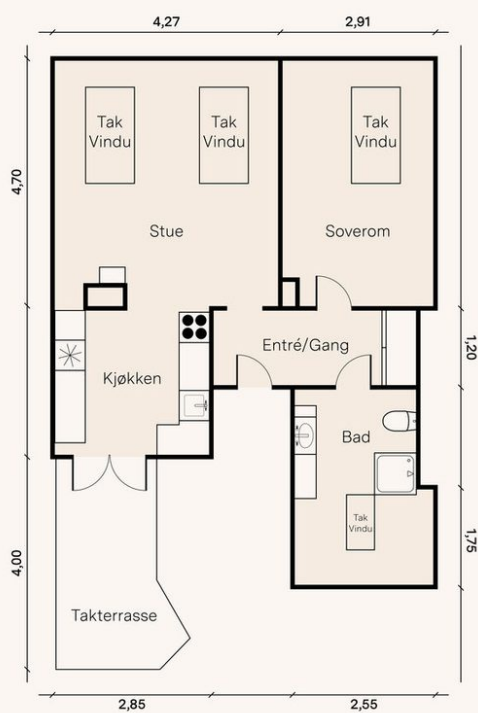
All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

BILDEGALLERI

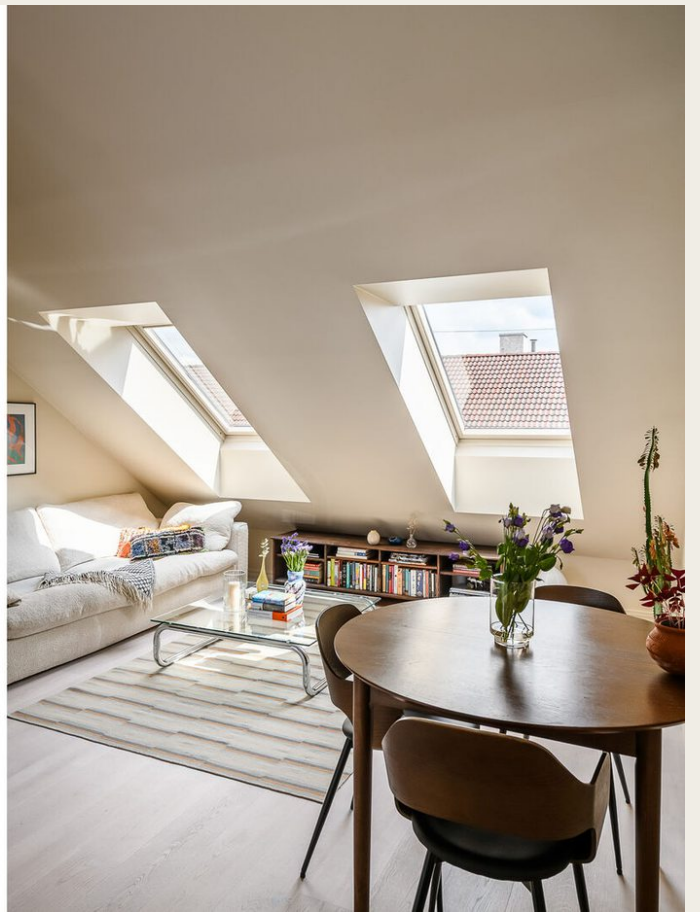




Bøgata 30B

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa





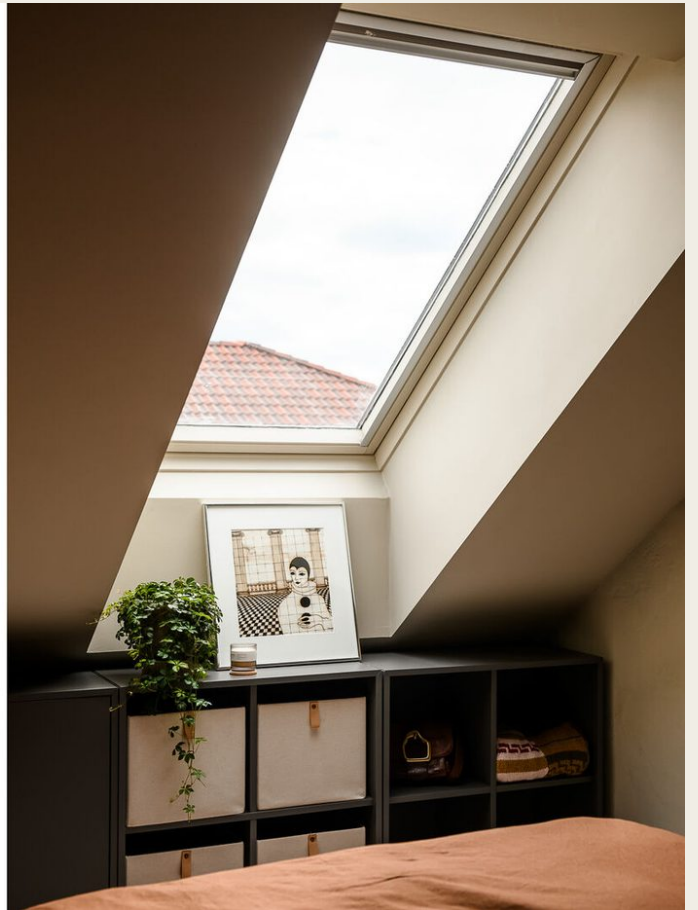


















STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport:

Våtrom:

Bad med mikrosement på gulv og vegger samt varmekabler i gulvet.

I regi av tidligere eier ble vegger og gulv i badet påført mikrosement.

I 2026 ble det lagt ny mikrosement på hele badegulvet.

Opprinnelig bad er fra 2005, slik at sluket, fuktsikring og membran er fra dette året. Tilstandsgrader ved badet er av den grunn vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

Kjøkken:

I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Tekniske installasjoner:

- Felles mekanisk avtrekksventilasjon, som trekker ut luft fra bad og kjøkken.
- Vannrør av plastrør fra 2005, som er lagt er lagt med fordelerskap i skyvedørsgarderoben i entre/gang, mot badet.
- Avløpsrør av plastrør.
- 120 l varmtvannsbereder fra 2018, montert i kjøkkenbenken.
- Elektrisk oppvarming ved varmekabler i badegulvet, forøvrig panelovner og løse ovner.
- Peisovn stuen.
- Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordnet anlegg ble lagt nytt i 2005.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- Bygård i mur- og trekonstruksjoner.
- Betongsåle, antar fundamentert til faste masser/fjell.
- Grunnmur av spekkmurt naturstein og teglstein.
- Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som utvendig er pusset og malt.
- Vinduer og terrassedør med isolerglass, som er fra innredning av loftet. Isolerglass eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
- Entredør med brann- og lydklassifisering.
- Trebjelkelag som etasjeskillere.
- Saltak i trekonstruksjoner, som trolig er tekket med betongstein.
- Støpejernstrapp og malte vegger i oppgangen.
- Fra kjøkken er det utgang til terrasse på ca 7 m².

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: Ingen

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Vinduer

Vindusglass er over 20 år. Tiltak er normalt ikke nødvendig så lenge isolerglassene er hele og fungerer som forutsatt.

- Vannledninger

Plastrør lagt som rør-i-rør med denne alderen har økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Selv om løsningen i utgangspunktet gir god lekkasjesikring, øker risikoen for materialslitasje og behov for utskifting over tid, uten at det nødvendigvis er tegn til svikt i dag. Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom rørene fungerer som forutsatt

- Bad / Overflater vegger og himling

Bad med mikrosement på gulv og vegger er opprinnelig fra 2005, og sluk, membran og øvrig fuktsikring er fra dette året. Det er senere utført overflateoppgraderinger med mikrosement. Selv om overflatene er fornyet, er de underliggende våtromsløsningene fortsatt fra 2005. Tilstandsgrad er derfor vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder og forventet levetid for våtrommet.

- Bad / Overflater Gulv

Tilstandsgrad er derfor vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder og forventet levetid for våtrommet. Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom badet fungerer som forutsatt. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, sluk og fuger, samt å følge med på tegn til fukt eller lekkasje over tid.

- Bad / Sluk, membran og tettesjikt

Bad fra 2005 har plastsluk med synlig klemring og synlig foliemembran ved ytterkant av klemringen. Badet har passert en betydelig del av forventet brukstid, og tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid for våtrommet. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid og tetthet over tid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert tegn til svikt.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

2-roms eierseksjon

INNHold

Entre/gang, bad, soverom, stue/kjøkken.

Fra kjøkken er det utgang til terrasse på ca 7m².

Det medfølger 2 kjellerboder på henholdsvis 3,4 og 7,6m².

Romhøyde i stue/kjøkken er opptil 3,86m.

VEI, VANN, AVLØP

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger ut i offentlig nett.

PARKERING

Det er gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklærings skjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

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

Beskrivelse:

Det var sprekk i mikrosementen som ble lagt av forrige eier i skille inne i dusjveggen. Dette har vi fått fikset for 3 uker siden, fuktskaden i sementen har blitt pegget vekk og ny mikrosement er lagt i det skadde området og ny mikrosement på hele gulvet

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

Ja, kun av faglært

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

Se svar over

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

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Utklipp fra epostkorrespondanse med fagfolk og faktura

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

Beskrivelse:

Tett sluk på kjøkkenet

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør? Ja, kun av faglært

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

Tett sluk på kjøkkenet ble fikset av fagfolk. Kjetting og høytrykkspyl av rør.

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

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvitting

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

Beskrivelse:

Redusert trekk når man skal fyre i peisen. Må ha vinduet på gløtt. Ellers fyrer det bra når peisen først er varm

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

Beskrivelse:

Sprekker i murpuss på fasaden av bygget. Tilbud på å fikse dette er mottatt og planen er å sette i gang 1. august sommeren

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

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

Beskrivelse:

Mulig økning i forbindelse med murpuss som skal fikses i fasaden.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglereforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

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

ANSVARLIG MEGLER



Didrik Ruus

Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 915 84 055

didrik@boaeiendom.no

v 4.0, 23/05/2026, kl: 15:30

Tilstandsrapport

📍 Bøgata 30 B, 0655 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 231, bnr. 93, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 20.05.2026

Oppdragsnr.: 16520-26101

Eiendomsverdi ref nr: KE6464

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms eierseksjon i 5. etasje/loft.

Fra kjøkken er det utgang til terrasse på ca 7 m². Meget gode solforhold og utsikt.

Loftet ble innredet til leiligheter i 2005, slik at alle leilighetens flater og utstyr er fra denne tiden eller nyere.

I regi av tidligere eier ble det utført:

- * I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning m/integrerte hvitevarer.
- * Vegger og gulv i badet ble påført mikrosement.

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2023 og har i ettertid fått utført følgende:

- * I 2026 ble det lagt ny mikrosement på hele badegulvet.
- * På terrassen har det blitt bygget benker.

Samlet sett gir dette en romslig 2-roms leilighet, som holder en normalt god standard.

Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder på badet og vinduer.

Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for bad.

2-roms eierseksjon - Byggeår: 1892

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Bygård i mur- og trekonstruksjoner.
- * Betongsåle, antar fundamentert til faste masser/fjell.
- * Grunnmur av spekkmurt naturstein og teglstein.
- * Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som utvendig er pusset og malt.
- * Vinduer og terrassedør med isolerglass, som er fra innredning av loftet. Isolerglass eldre enn 20 år vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
- * Entredør med brann- og lydklassifisering.
- * Trebjelkelag som etasjeskillere.
- * Saltak i trekonstruksjoner, som trolig er tekket med betongstein.
- * Støpejernstrapp og malte vegger i oppgangen.
- * Fra kjøkken er det utgang til terrasse på ca 7 m².

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med mikrosement på gulv og vegger samt varmekabler i gulvet.

I regi av tidligere eier ble vegger og gulv i badet påført mikrosement.

I 2026 ble det lagt ny mikrosement på hele badegulvet.

Opprinnelig bad er fra 2005, slik at sluket, fuktsikring og membran er fra dette året. Tilstandsgrader ved badet er av den grunn vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte

hvitevarer.

Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Felles mekanisk avtrekksventilasjon, som trekker ut luft fra bad og kjøkken.
- * Vannrør av plastrør fra 2005, som er lagt er lagt med fordelerskap i skyvedørgarderoben i entre/gang, mot badet.
- * Avløpsrør av plastrør.
- * 120 l varmtvannsbereder fra 2018, montert i kjøkkenbenken.
- * Elektrisk oppvarming ved varmekabler i badegulvet, forøvrig panelovner og løse ovner.
- * Peisovn stuen.
- * Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg ble lagt nytt i 2005.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

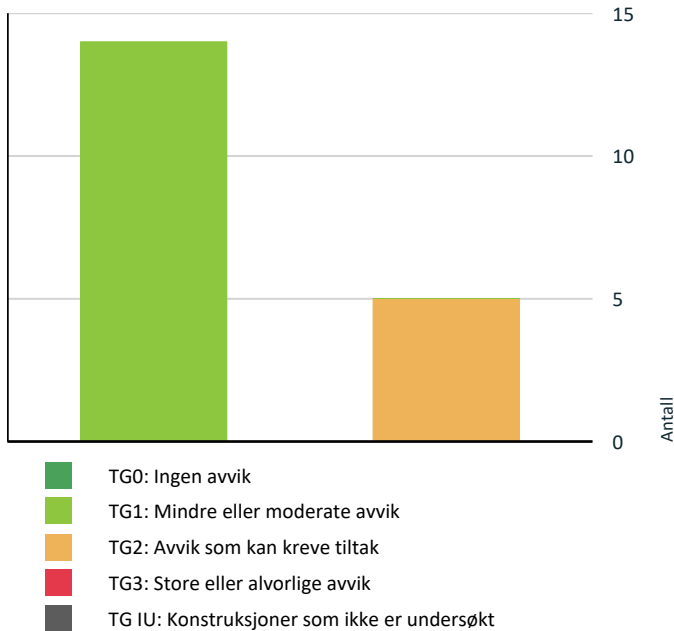
[Gå til side](#)

2-roms eierseksjon

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 5. etasje/loft > bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 5. etasje/loft > bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 5. etasje/loft > bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier fra eiendomsmeidler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Veranda og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredsstillende dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering.

Oppsummering av avvik

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

2-roms eierseksjon

Tilstandsrapport

2-ROMS EIERSEKSJON

Byggeår

1892

Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

Standard

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Ombygging Opprinnelig lagringsloft ble ominnredet til boliger i 2005.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vindu, takvinduer og terrassedør og med trekarmer og med isolerglass som er ca 2005.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass er over 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Vindu, takvinduer og terrassedør med isolerglass og trekarmer fra ca 2005. Isolerglassene har passert forventet levetid. Isolerglass med denne alder har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger. Dette kan gi noe økt varmetap og redusert komfort nær vinduene og døren, uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt. Mindre skader i treverket kan også forekomme. Bygningsdelene kan likevel fortsatt oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke nødvendig så lenge isolerglassene er hele og fungerer som forutsatt.

Vindu, takvinduer og terrassedør er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Fra kjøkken er det utgang til terrasse på ca 7 m², tremmegulv.

Det er lagt varmekabel i og ved sluket/avløpsrør.

Benker er løse, men med tilpasset utforming.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Lys på terrassen.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

* Gulv med 1-stavs parkett og microsement.

* Vegger med malte flater og microsement.

* Himlinger med malte flater.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er etasjeskillere av trebjelkelag.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

Stue/kjøkken og soverommet.

* I stue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 8 mm.

* I soverommet ble det målt høydeavvik på 7 mm.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stuen.

Glassplate på gulvet under og foran peisovnen.

Teglsteinspipe.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dør.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen av døren og den er funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i entre/gang.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

Tilstandsrapport

5. ETASJE/LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med mikrosement på gulv og vegger samt varmekabler i gulvet.

I regi av tidligere eier ble vegger og gulv i badet påført mikrosement.

I 2026 har det blitt lagt ny mikrosement på hele badegulvet.

Opprinnelig bad er fra 2005, slik at sluket, fuktsikring og membran er fra dette året. Tilstandsgrader ved badet er av den grunn vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

5. ETASJE/LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med mikrosement
Himling er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opprinnelig bad er fra 2005, slik at sluket, fuktsikring og membran er fra dette året.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Bad med mikrosement på gulv og vegger er opprinnelig fra 2005, og sluk, membran og øvrig fuktsikring er fra dette året. Det er senere utført overflateoppgraderinger med mikrosement. Selv om overflatene er fornyet, er de underliggende våtromsløsningene fortsatt fra 2005. Tilstandsgrad er derfor vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder og forventet levetid for våtrommet.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom badet fungerer som forutsatt. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, sluk og fuger, samt å følge med på tegn til fukt eller lekkasje over tid.

5. ETASJE/LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badegulv med med mikrosement, med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 28 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.

Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opprinnelig bad er fra 2005, slik at sluket, fuktsikring og membran er fra dette året.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Bad med mikrosement på gulv og vegger er opprinnelig fra 2005, og sluk, membran og øvrig fuksikring er fra dette året. Det er senere utført overflateoppgraderinger med mikrosement, herunder ny mikrosement på gulvet i dusjhjørnet i 2026. Selv om overflatene er fornyet, er de underliggende våtromsløsningene fortsatt fra 2005. Tilstandsgrad er derfor vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder og forventet levetid for våtrommet.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom badet fungerer som forutsatt. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, sluk og fuger, samt å følge med på tegn til fukt eller lekkasje over tid.

5. ETASJE/LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og synlig foliemembran i ytterkant av klemringen, begge ble lagt i 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opprinnelig flislagt bad er fra 2005, i regi av tidligere eier ble vegger og gulv påført mikrosement og uten at opprinnelig sluk og membran ble oppgradert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Bad fra 2005 har plastsluk med synlig klemring og synlig foliemembran ved ytterkant av klemringen. Badet har passert en betydelig del av forventet brukstid, og tilstandsgrad er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid for våtrommet. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid og tetthet over tid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert tegn til svikt.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom badet fungerer som forutsatt. Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og overflater, samt å følge med på tegn til fukt eller lekkasje.

5. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, wc samt 1 svingbar dusjvegg og 1 fast dusjvegg ved nedsenket dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

5. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles, mekanisk avtrekksventilasjon som trekker ut luft fra badet. Det er tilluftsspalte ved døren.

5. ETASJE/LOFT > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at dusjen ligger mot leilighetens omsluttende vegger/nabovegg.

Det gjøres ikke fuksøk i dusjhjørnets vegger i bad med flislagte vegger som er påført mikrosement. Fuksøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging.

KJØKKEN

5. ETASJE/LOFT > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med folierte fronter, som er montert i åpen løsning med stuen. Underlimt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte. Integreert induksjonstopp, stekeovn, kjøle- og frysenskap samt kaffemaskin.

I 2018 ble det montert ny kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer og det ble samtidig montert ny 120 l varmtvannsbereider i kjøkkenbenken.

Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken.
Det er ikke montert komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

5. ETASJE/LOFT > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Felles avtrekksventilasjon i bygget, hvor avtrekkskanal er ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i skyvedørgarderoben i entre/gang. Fordelerskapet har overløpsrør.

Det er stoppekran i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Konsekvens:

Plastrør lagt som rør-i-rør med denne alderen har økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Selv om løsningen i utgangspunktet gir god lekkasjesikring, øker risikoen for materialslitasje og behov for utskifting over tid, uten at det nødvendigvis er tegn til svikt i dag.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom rørene fungerer som forutsatt.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i leiligheten er av plastrør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Felles mekanisk avtrekksventilasjon - med avtrekk fra bad og kjøkken.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

120 l varmtvannsbereider som er montert i kjøkkenbenk, som antas å ha blitt skiftet samtidig som det ble montert ny kjøkkeninnredning i 2018.

! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved varmekabler i badegulvet, forøvrig panelovner og løse ovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg ble lagt nytt i 2005.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i 2005 og 2018.

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter. Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befarings. HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

* Rekkverkshøyden på terrassen ble målt til 91 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 120 cm.

Konsekvens/tiltak

* Rekkverkshøyden ved terrassen:

Konsekvens:

Rekkverkshøyden på terrassen er målt til ca. 91 cm, noe som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 120 cm. Tilpassede benker plassert inntil rekkverket reduserer den effektive sikringshøyden ytterligere og kan medføre økt risiko for fall.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere forhøyning av rekkverket og eventuelt endring av benkløsningen for å bedre sikkerheten ved bruk av terrassen. Tiltaket kan gjennomføres som et forebyggende sikkerhetstiltak ved vedlikehold eller oppgradering

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

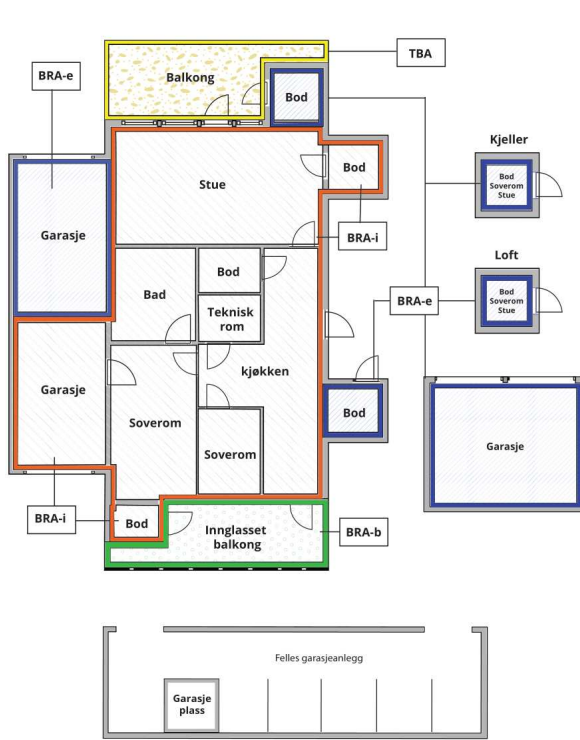
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasst balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasst balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

2-roms eierseksjon

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 5. etasje/loft | 44 | | | 44 | 7 | 12 | 56 |
| Kjeller - fellesareal | | 11 | | 11 | | | 11 |
| SUM | 44 | 11 | | | 7 | 12 | 67 |
| SUM BRA | 55 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 5. etasje/loft | Entre/gang, bad, soverom, stue/kjøkken | | |
| Kjeller - fellesareal | | 2 boder | |

Kommentar

2-roms eierseksjon i boligblokk.
Leiligheten ligger i 5. etasje/loft og har atkomst via felles trapp.

Leiligheten er innredet med:
Entre/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Romhøyde i stue/kjøkken er opptil 3,86 m.

Fra kjøkken er det utgang til terrasse på ca 7 m².

Det medfølger:
- 2 kjellerboder, som er henholdsvis 3,4 og 7,6 m².

* Leilighetens gulvareal er 56 m². På grunn av skråtak er det 12 m² som ikke er målbart.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).
Rombetegnelse er skjønsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------------------------|---------------|
| 11.5.2026 | Finn H. Bjørntvedt | Takstingeniør |
| | Eiere, som påviste og ga opplysninger | |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|----------------------|------------------------|------------|
| 301 OSLO | 231 | 93 | | 10 | 337.8 m ² | Iflg Norges Eiendommer | Eiet |

Adresse

Bøgata 30 B

Hjemmelshaver

Kaisa Mathilde Havem og Daniel Kristoffer
Lillejord Dahl

Kommentar

Felles tomt for sameiet.

Boligselskap

Sameiet Bøgata 30

Felles formue

Kr. 5 596 31.12.2025

Eierandel

45 / 568

Forretningsfører

ecit NORIAN 22 91 14 86

Organisasjonsnr

989869248

Felles gjeld:

Kr. 31 086 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Romslig og praktisk innredet 2-roms eierseksjon i bygård, loftsleilighet. Sentral og attraktiv beliggenhet i populært område i småhusbebyggelse på Kampen. Kort vei til barnehager, skoler alle trinn og nærliggende forretningssentra med alle sine servicetilbud og forretninger samt offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt tur- og rekreasjonsmuligheter i Kampen-parken. Gateparkering, området har beoerparkering.

Adkomstvei

Eiendommen har atkomst fra offentlig gate.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten/gårdsrommet er asfaltert og med terrasse med sittegrupper.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 4.179,59 pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 3.000,35, trappevask med kr 164,66, andel felleslån/avdrag med kr 175,18, andel fellesgjeld/renter med kr 148,-, Kabel-TV/Internett med kr 691,40, samt vanlige poster for boligsameier.

Bebyggelsen

Sameiet Bøgata 30 består av i alt 10 seksjoner. Bygningen ble ferdigstillet i 1892 og er oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

Loftet ble innredet til leiligheter i 2005, slik at alle leilighetens flater og utstyr er fra denne tiden eller nyere.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 989 869 248 og ecit NORIAN er forretningsfører for sameiet.

* Det er utstedt Ferdigattest for innredning av loftet/leiligheten, datert 23.6.2005

* Det er utstedt Ekspedisjons-dokument, som viser ferdigstillelse av bygningen, datert 1902

Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Fremtind Forsikring AS | 23594098 | | | |

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------|---|-------------|-------|---------|
| Eiere | | Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført. | Gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | | Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshavere ifølge Norges Eiendommer. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | Opplysninger om felleskostnader, regnskapstall (eventuell andel gjeld) og forsikringsforhold. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside). | Gjennomgått | | Nei |
| Teknisk etat | | Det er utstedt Ekspedisjons-dokument, som viser ferdigstilling av bygningen, datert 1902 | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest | | Det er utstedt Ferdigattest for innredning av loftet/leiligheten, datert 23.6.2005 | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand. | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 20.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KE6464>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Returneres til

Thommessen Krefting Greve Lund AS (STFA)

Postboks 1484 Vika

0116 Oslo

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken


Begjæring¹⁾ om:
 Oppdeling i eierseksjoner

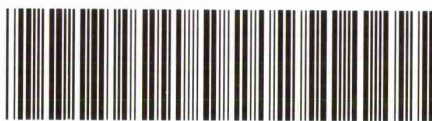
 Reseksjonering

1. Eiendommen

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
|-----------|----------------|------|------|----------|------|
| 0301 | Oslo | 231 | 93 | | |

2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾ | Navn | Ideell andel ³⁾ |
|---|-----------|----------------------------|
| 979909098 | Barico AS | |



Doknr: 21669 Tinglyst: 26.03.2004 Emb. 105

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

| S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ |
|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1 | B | 56 | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | |
| 2 | B | 46 | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | |
| 3 | B | 62 | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | |
| 4 | B | 64 | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | |
| 5 | B | 62 | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | |
| 6 | B | 64 | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | |
| 7 | B | 62 | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | |
| 8 | B | 64 | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | |
| 9 | B | 43 | B | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | |
| 10 | B | 45 | B | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | |

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

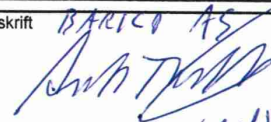
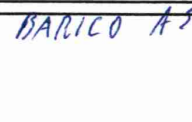
Sum tellere: 568 = nevner: 568

4. Supplerende tekst ⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Seksjonene 1 - 8 er eksisterende. Begjæringen gjelder reseksjonering av loft - tidligere fellesareal - til boligareal; seksjon 9 og 10.

SignForm 05/2001

| Dato | Partenes underskrift |
|----------|--|
| 01.10.03 |   |

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

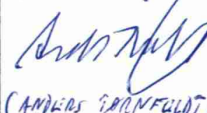
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

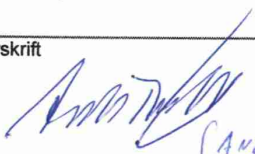
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

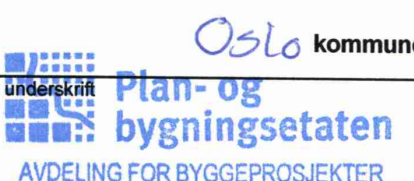
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|--------------|--|---|
| 01.10.03 | BARICO AS  (ANDERS JØRGENFELDT) | |

 Rett i bekreftelse
 Stein Fagerhaug
 Advokat

| 8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾ | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) | |
| Sted og dato | Underskrift |
| 01.10.03 |  (ANDERS TRØAN) (MESTYRER) |

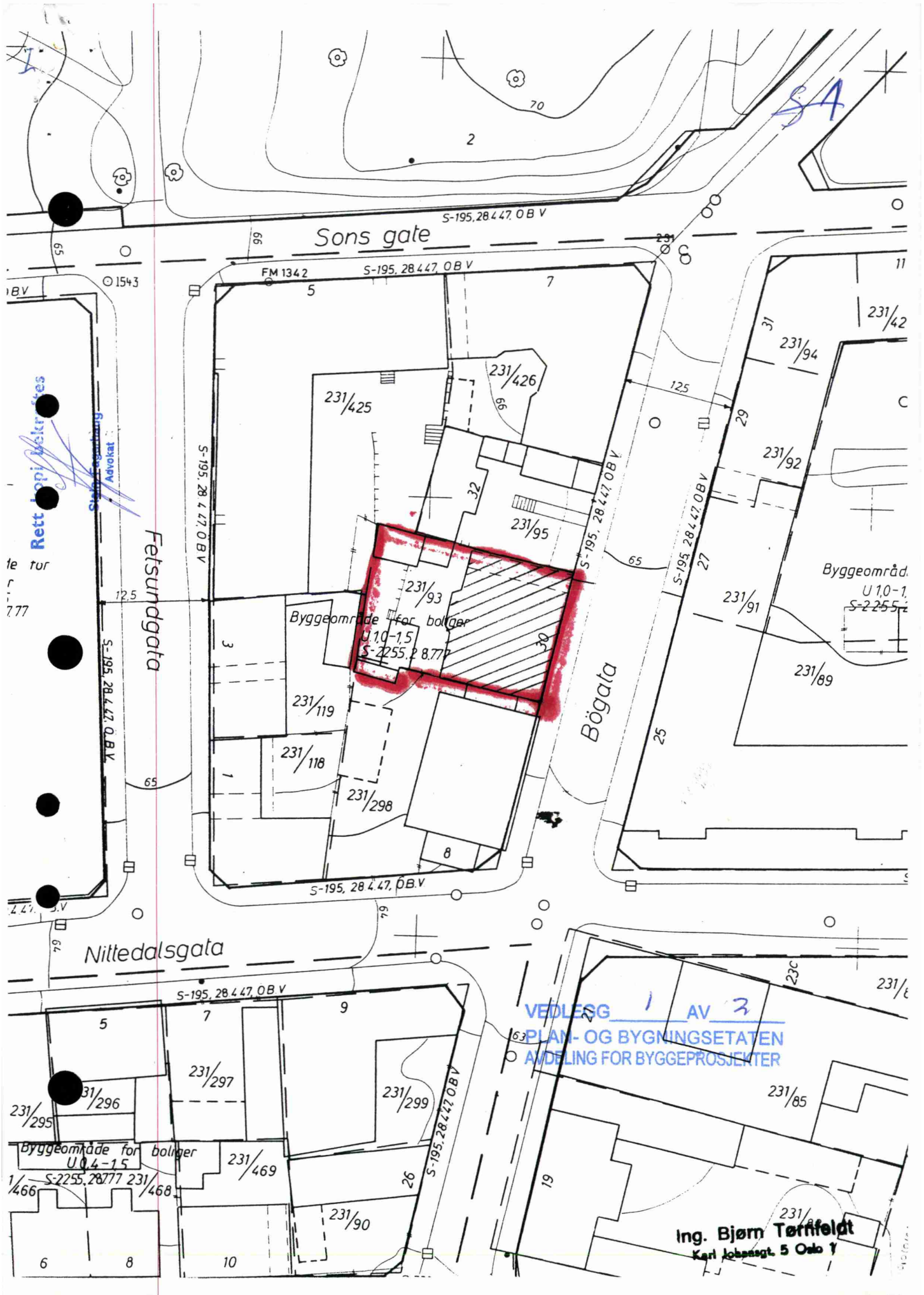
| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering | | | | |
|--|------|--|------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt | | | | |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for: | | | | |
| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. | |
| 231 | 93 | | 9+10 | |
| Sted og dato | | Stempel og underskrift | | |
| 18/3-2004 Beil Daniels | |  Oslo kommune Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER | | |

| Noter: |
|---|
| 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart. |

| | |
|----------|---|
| Dato | Partenes underskrift |
| 01.10.03 |  |

 Rett til bekreftelse
 Sign. Tagermans
 Målest

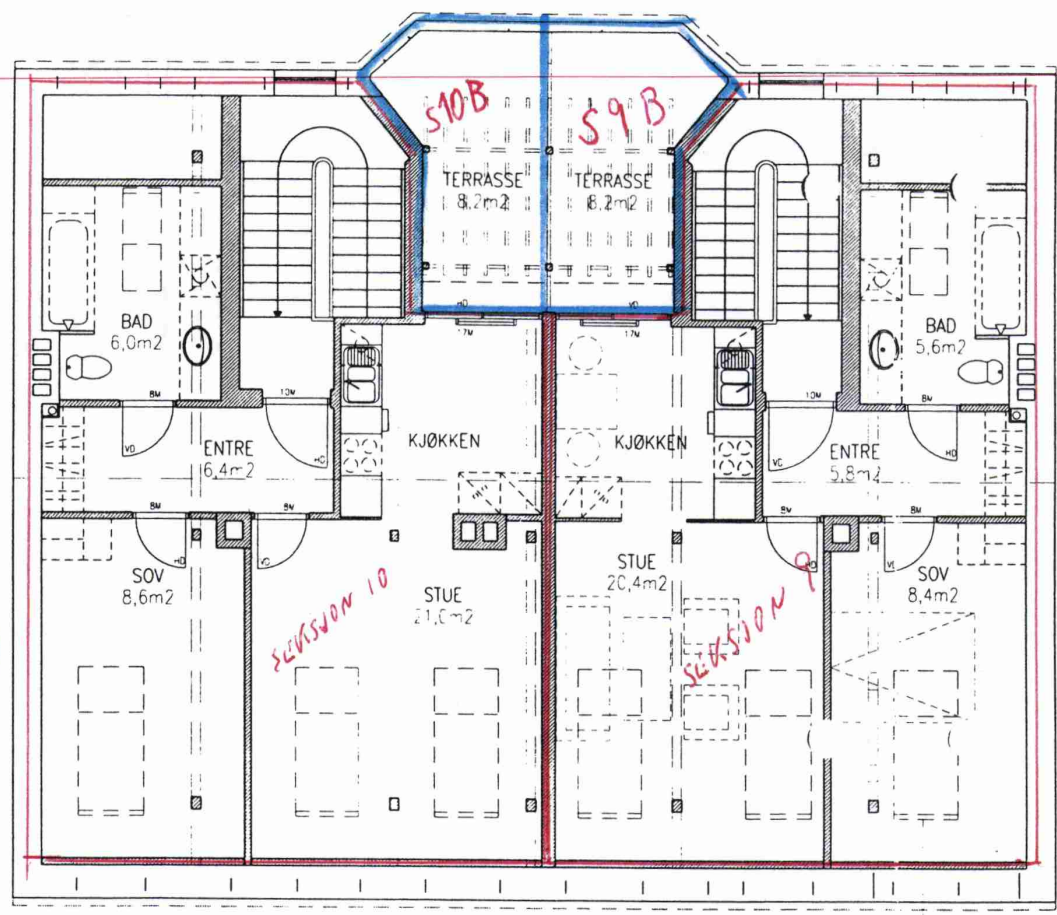
(ANDERS TRØAN)



Retts k... kreft...

Svenn Fagerhaug
Advokat

PLAN LOFT
5. ETASJE



— GRENSE SEKKSJON
 — GRENSE TILLEGGSAREAL(B)

VEDLEGG 2 AV 2
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

LEILIGHET
44,5m²

LEILIGHET
42,6m²

NY SITUASJON

54



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck
BØGATA 30B

Dato: 08.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532484
9193335

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 93

Vi viser til bestilling av 20260508 for BØGATA 30B.

GNR. 231 BNR. 93

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.10.1893.

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

335 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

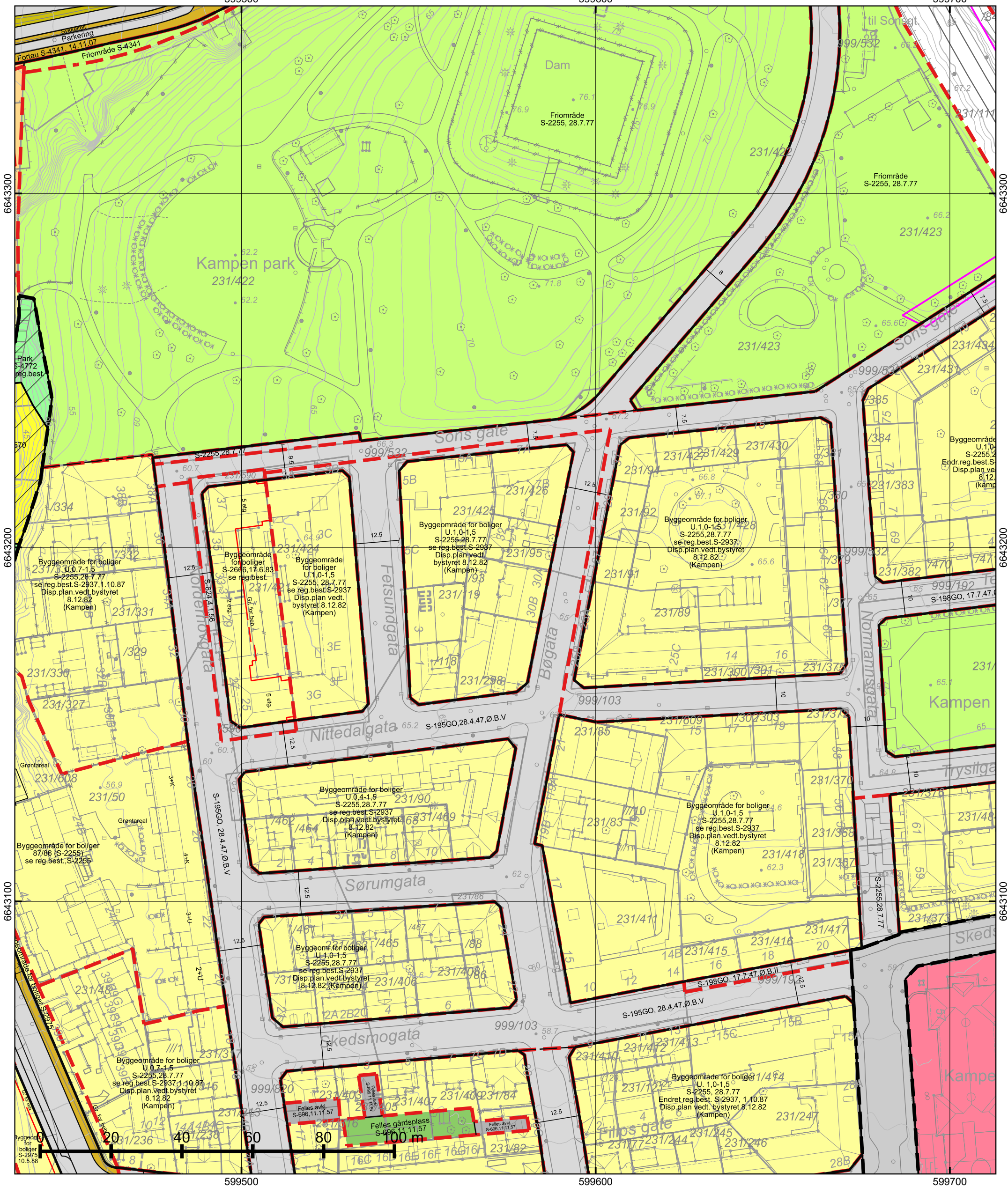


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo


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

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

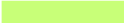















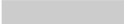

*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | | | |
|---|--|-------------|---|
|  <p>Oslo</p> <p>Dato: 08.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p> | <h3>Reguleringskart</h3> | | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. | | |
| | PlottID/Best.nr: 157587/ 86532484 | Deres ref.: | |
| | Adresse: Bøgata 30 | Kommentar: | |
| Gnr/Bnr: 231/93 | | | |



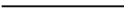





TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




| | |
|--|---------------------------------------|
|  | 40 - Friområde/park |
|  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 74 - Felles gårds plass |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |
|  | 142 - Forr./kontor/industri |
|  | 150 - Industri m.tilh.anlegg |
|  | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |
|  | 311 - Annet veiareal |
|  | 312 - Fortau |
|  | 313 - Skulder/bankett |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 330 - Parkering/utfartsparkering |




| | |
|--|------------------------|
|  | 1110 - Boligbebyggelse |
|  | 2010 - Veg |
|  | 3050 - Park |

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

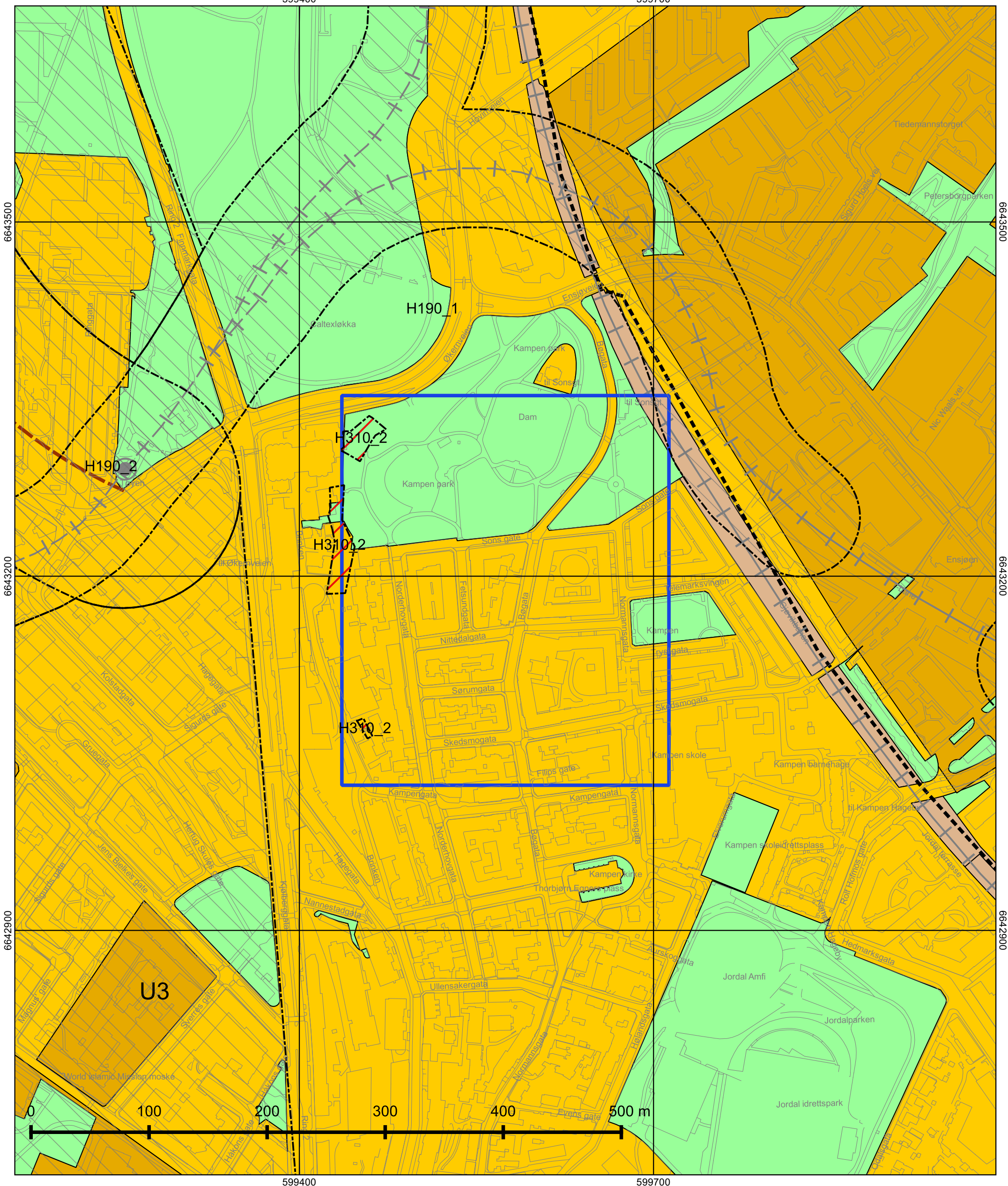
| | |
|--|---------------------------------|
|  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 311 - Annet veiareal |
|  | 312 - Fortau |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 913 - Formålgrensning |
|  | 930 - Reguleringslinje |
|  | 932 - Regulert kant kjørebane |
|  | Formålgrense |

| | |
|--|-------------------------|
|  | Foreløpig plan |
|  | Plangrense (gammel lov) |
|  | Plangrense (ny lov) |

| | |
|--|--|
|  | Grense for bebyggelse |
|  | Bygningens avgrensning i beb. plan |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |

599400

599700



599400

599700

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 08.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157587/86532484

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

| | | | |
|---|--|--|---|
|  | Farled |  | Bebyggelse og anlegg, eksisterende |
|  | Fjernveg (tunnel) |  | Bebyggelse og anlegg, fremtidig |
|  | Fjernveg |  | Bane, eksisterende |
|  | Markagrense |  | Havn, eksisterende |
|  | Plangrense |  | Havn, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), fremtig |  | Kollektivknutepunkt, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), eksisterende |  | Grønnstruktur, eksisterende |
|  | Sporveg, eksisterende |  | Grønnstruktur, fremtidig |
|  | Sporveg, fremtidig |  | Forsvaret |
|  | Jernbane (tunnel), fremtidig |  | LNF-areal, eksisterende |
|  | Jernbane (tunnel), eksisterende |  | LNF-areal, fremtidig |
|  | Jernbane, eksisterende |  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende |
|  | Turvei |  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk) |  | Farled |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, eksisterende |
|  | Samferdsel (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, fremtidig |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt |  | Naturområde |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt |  | Friluftsområde |
|  | Spredt boligbebyggelse |  | Ytre by (utviklingsområder) |
|  | Bestemmelsesgrense |  | Indre by (utviklingsområder) |
|  | Aktivitetssone marka |  | H570 - Bevaring kulturmiljø |
| | |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl. |
| | |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering) |
| | |  | H810_2 - Krav om felles planlegging |
| | |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger) |
| | |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner) |
| | |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann |
| | |  | H190 - Andre sikringssoner |
| | |  | H310_1 - Kvikkleire |
| | |  | H310_2 - Steinsprang |
| | |  | H320_1 - Stormflo |
| | |  | H320_2 - Elveflom |
| | |  | H390 - Deponi |



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ØSTLANDSKE BALKONG & FASADEENTREPRENØR AS
Uranienborg terrasse 9
0351 OSLO

Dato: 14.10.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201409167-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Karin Ørbeck

Arkivkode: 531

Byggeplass: BØGATA 30 A-B Eiendom: 231/93/0/0
Tiltakshaver: SAMEIET BØGATA 30 Adresse: v/ Fakta Regnskap AS Kirkeveien 64A,
0364 OSLO
Søker: ØSTLANDSKE BALKONG & FASADEENTREPRENØR AS Adresse: Uranienborg terrasse 9, 0351 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - BØGATA 30 A-B

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
|----------------|------------|------------|--------|
| Situasjonsplan | | 11.06.2014 | 1/17 |
| Plan | TNR 13 | 22.05.2014 | 1/20 |
| Fasader | TNR 12 | 22.05.2014 | 1/21 |

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.10.2014 av:

*Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

Kopi til:

SAMEIET BØGATA 30, v/ Fakta Regnskap AS Kirkeveien 64A, 0364 OSLO, info@kampenmobler.no

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider
<http://www.pbe.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arkitektene Dahl & Myrhol
Wilses gate 4
0178 OSLO

23 JUNI 2005

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200002327-12
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Kåre B. Moltubakk

Arkivkode: 531

Byggeplass: BØGATA 30 Eiendom: 231/93/0/0
Tiltakshaver: Barico AS v/A. Tørnfeldt, c/o AS Adresse: Postboks 1656 Vika, 0120 OSLO
Procurator
Søker: Arkitektene Dahl & Myrhol Adresse: Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Loftsutbygging

FERDIGATTEST - BØGATA 30

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

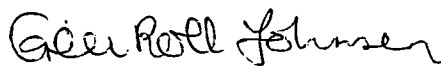
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.


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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1


Geir Roll Johnsen
For avdelingsenhetsleder


Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til:

Barico AS v/A. Tørnfeldt, c/o AS Procurator, Postboks 1656 Vika, 0120, OSLO



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Arbeidsart
Rehabilitering - innlegging av bad

| | | |
|---------------------------------|----------|------------------------|
| Arbeidssted Bøgata 30 | Matr.nr. | J.nr. 79/580 |
|---------------------------------|----------|------------------------|

Byggherre

Ansvarshavende

**Bjørn Tørnfeldt
Karl Johans gate 5,**

D.S.

0154 OSLO 1

AH/lw

Dato **6.8.1986**

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

For bygnings sjefen


Bygningsinspektør

Arne Henriksen

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

Arbeideren er

Innredning w.c.

Arbeidets

Bøgaten 30

64/1750

Alf Nyström
Hådnusgaten 28

Oslo 1.

21/73

Dato

4. april 1900.

Denne attest er kun gyldig for den enkelte arbeider og kan ikke benyttes som bevis på at arbeidet er ferdig med hensyn til de bygningstekniske forhold.

XXXXXXXXXX

Distriktsingeniør
G. Heber

1773
 Imidlertid
 Begrunder
 4 d^e 8/3 1900
 3 d^e 2/4 1900

707
 1902

245. X 901

Expeditions-Dokument

13

angaaende *Vaeningshus.*

Matr. No. *30 Gaden*

Ferdig attestert *8/2 - 1902*

Indleveret *2/2 1900*

Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr. No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paatvulende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 20 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 19 omhandlede Bestemmelser

Kristiania den *4/2 1900*

W. Thorsberg



*Fuldet af beemærket
 No. 152 - 1900
 - Gaden 310-00*

Gaden, hvis Brede er 12,50 m, er oparbejdet og vil dens omvarende Høideforhold ikke kunne bli at undergea nogen væsentlig Forandring. Gaden har en Stigning af ca. 1:29.

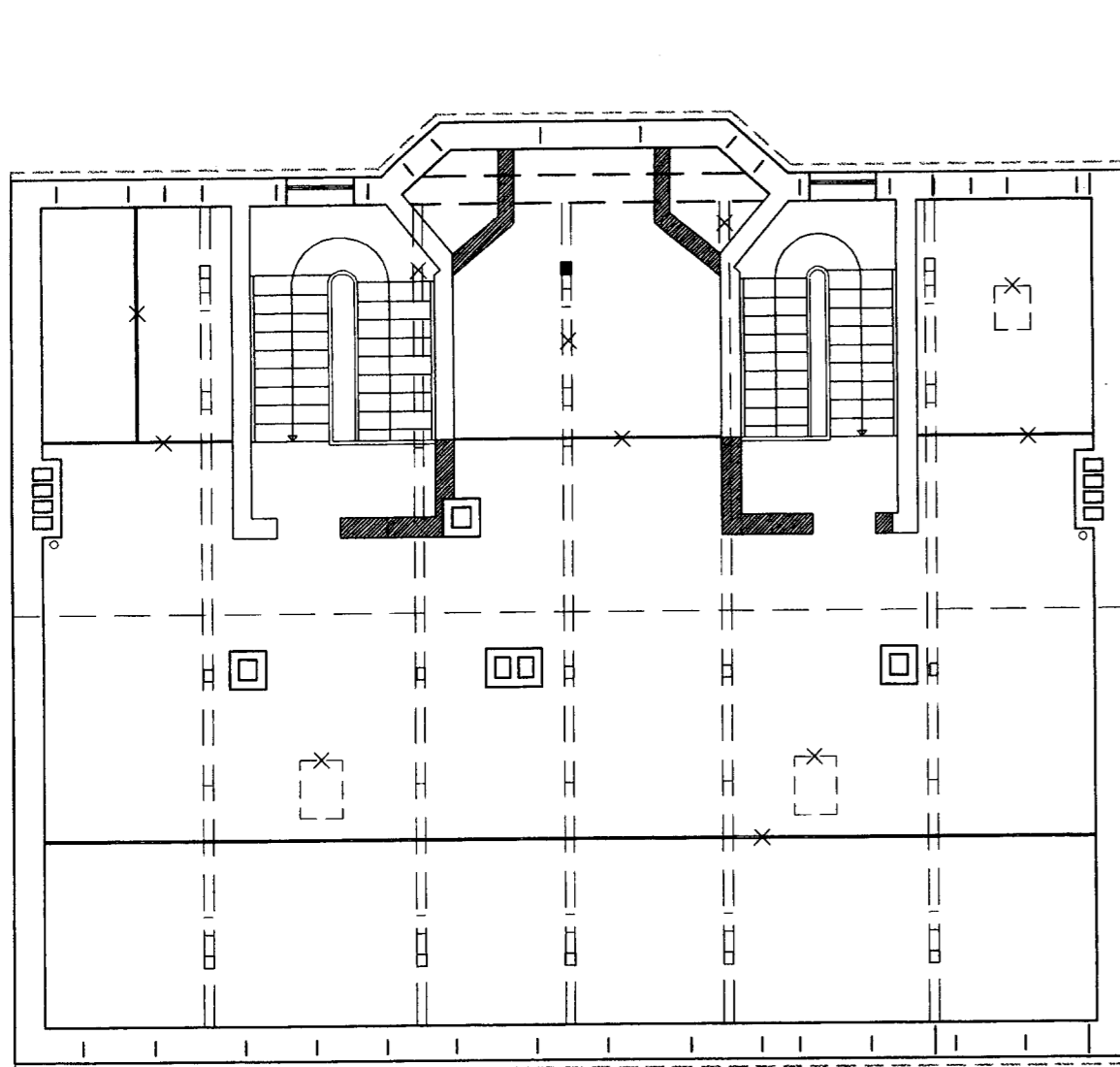
*Kr. a den 15^{de} Februar 1900
 Theodor Gullius*

310.

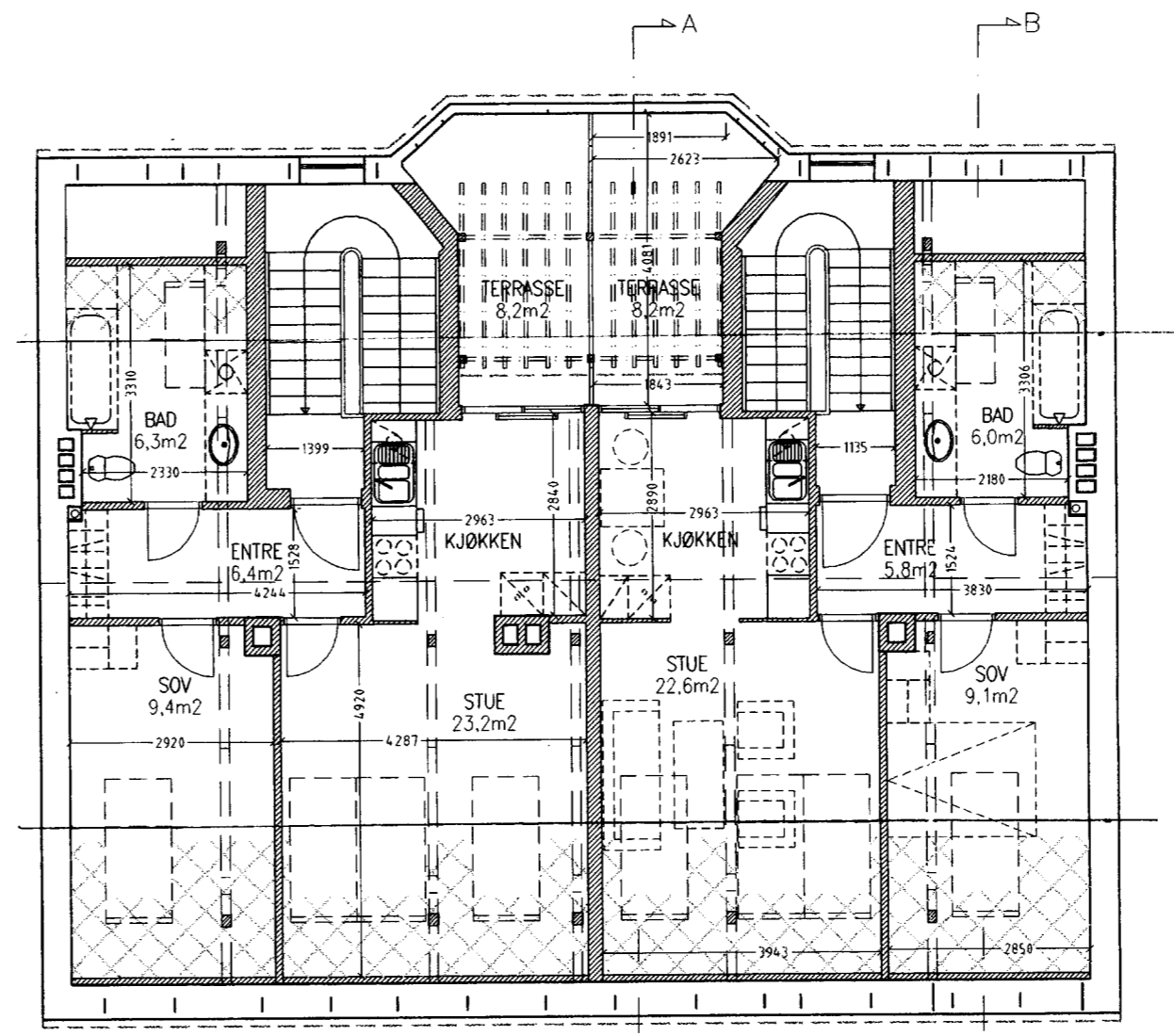
Tilbageendes Hr. Bygningsspektorem i Oslo (i det i Bygningsspektorem § 36 omhandlede Bestemmelser) vedlægges.

Kristiania Stadsingeniørkontor, 20 Februar 1900

Chr. Hansen



EKSISTERENDE SITUASJON



LEILIGHET
47,1m²

LEILIGHET
44,8m²

NY SITUASJON

BYGGERE

BARICO AS

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV Plass FOR UTSTYRET

2

| DATO | SIGN | KORREKSJON | INDEX |
|------|------|------------|-------|
| | | | |

PROSJEKTNR.
9923

PROSJEKT
BØGATA 30

TEKST
UTBYGGING AV LOFT I BØGATA 30
PLAN LOFT

| | |
|----------|----------|
| DATO | MÅLSTOKK |
| 27.09.99 | 1:100 |

| | |
|-------------|-------|
| TEGNINGSNR. | INDEX |
| A-2.1 | |

ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 · 0178 Oslo · Tlf 22110820

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS
Kongsveien 91
1177OSLO

Deres ref.: 2-26-0051
Vår ref.: 561-1-10/9733
Dato: 12.05.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Bøgata 30.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

| | |
|---------------------------|---|
| Sameie/borettslag: | Sameiet Bøgata 30 |
| Organisasjonsnummer: | 989869248 |
| Gårds- og bruksnummer: | 231 / 93 |
| Seksjons-/andelsnummer: | 10 |
| Adresse: | Bøgata 30B, 0655 OSLO |
| Eier/medeier: | Havem, Kaisa Dahl, Daniel Kristoffer Lillejord |

FELLESKOSTNADER

| | |
|--|---------------------|
| Trappevask | 164.66 |
| Lån nr: 1213.83.04; Avdrag IN Lån DNB 1213.83.04270 | 175.18 |
| Lån nr: 1213.83.04; Renter IN Lån DNB 1213.83.04270 | 148.00 |
| Kabel-TV/Internett | 691.40 |
| Felleskostnader | 3 000.35 |
| Felleskostnader Månedlig: | kr. 4 179.59 |

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

| | |
|--|-------------------|
| Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025: | kr. 31 086 |
| Andel formue pr. 31.12.2025: | kr. 5 596 |

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

| | |
|------------------|---------------|
| Långiver: | Dnb Bank ASA |
| Lånummer: | 1213.83.04270 |
| Rest lånebeløp: | 707 608.61 |
| Innfrielsesdato: | 03.05.2034 |
| Rente type: | 7.60% |

ANDEL AV FELLES LÅN

| | |
|-------------------|---------------------|
| Bank: | Dnb Bank ASA |
| Lånummer: | 1213.83.04270 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rente type: | 7.60%, |
| Restsaldo: | kr 23 363.06 |
| Innfrielseslån: | 03.05.2034 |

PRAKTISK INFORMASJON

| | |
|-------------------|---|
| Forkjøpsrett: | Nei |
| Styregodkjenning: | Ingen godkjenning – melding til styret og forretningsfører. |
| Utleie: | Sameier som ønsker å leie ut sin seksjon må informere styret skriftlig med leietagers fulle navn, fødselsdato, telefonnummer, og utleieperiode. Leietager må gjøres kjent med husordensregler, vedtektene og styrets medlemmer. Eier har ansvar, overfor sameiet, for alle skader og ulemper som leietager måtte avstedkomme. |
| Forsikring: | Fremtind Forsikring AS Polisenummer 23594098 |
| Parkering: | Nei, gateparkering. Det er ikke tillatt å parkere motorsykler/moped på gårdsplassen |

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

| | |
|-----------------------------------|--|
| | |
| Salgsobjektet: | boligselskapets navn |
| | org.nummer |
| | seksjon/andel |
| | overtakelsesdato |
| | ev. medfølgende parkering/garasje |
| Kjøper (fakturamottaker)*: | navn |
| | fullt personnummer * |
| | postadresse |
| | epostadresse |
| | mobiltelefonnummer |
| Medeier: | navn |
| | fullt personnummer * |
| | postadresse |
| | epostadresse |
| | mobiltelefonnummer |
| | dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis |
| Selger (inkl. medeiere): | navn |
| | ny postadresse |
| | epostadresse |
| | |

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

| | |
|--|------------|
| Restanser felleskostnader pr. 12.05.2026: | kr. 105.00 |
|--|------------|

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

| | |
|--|--|
| Avklaring av forkjøpsrett per utlysning | Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025) |
| Avklaring av forkjøpsrett per utlysning | Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026) |
| Eierskiftegebyr per seksjon/andel | Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025) |
| Eierskiftegebyr per seksjon/andel | Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026) |
| Overdragelse av parkering/garasje per plass | Kr. . 3 875, - inkl. .mva (fra jan. 2025) |
| Overdragelse av parkering/garasje per plass | Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026) |

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Forretningsfører: | NORIAN Regnskap AS |
| Epost: | eierskifte@norian.no |
| Telefonnummer: | 22 91 14 86 |
| Styrets leder: | Ciel Angell Waagenes Udbjørg |
| Epost: | cielu692@gmail.com |

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

| | |
|--------------------------------|--|
| 1. Eiendomsopplysninger | Bestilles og leveres via Infoland |
| 2. Forkjøpsrett | Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller parallellavklares |
| 3. Eierskiftemelding | Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper |
| 4. Styregodkjenning | Følges opp av forretningsfører og sendes megler |
| 5. Ny eierskiftemelding | Må oversendes før overtakelsesdato: bekræftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer |
| 6. Eierskifte | Gjennomføres i forretningsførers system |
| 7. Felleskostnader | Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned) |
| 8. Eierskiftegebyr | Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig |
| 9. Restansesjekk | Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret |
| 10. Oppgjør | Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes |

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med **forhånds- og parallelavklaring** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salg og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en **etterskuddsvis avklaring** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde kjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Husordensregler for Sameiet Bøgata 30 , av 5.mars 2014

Trivselen i et boligsameie er avhengig av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til ro, hygge og gjensidig respekt mellom beboerne. Det er viktig at alle bidrar til et godt miljø.

Seksjonseierne plikter å følge disse bestemmelsene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av leietagere og andre som gis adgang til seksjonene.

Ved brudd på husordensreglene gjelder reglene i eierseksjonsloven §26

1. Fellesrom, som gårdsplass, trappeoppgang, felles kjeller må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, og skal til enhver tid holdes ryddig.
 2. Sykler som er i jevnlig bruk skal plasseres i stallen eller sykkelstativet. Sykler som ikke er i daglig bruk, bør settes i kjellerbod. Dette gjelder spesielt om vinteren. Da skal stallen kun brukes til oppbevaring av barnevogner og annet som er i daglig bruk
 3. Det er ikke tillatt å parkere motorsykler/mopeder på gårdsplassen.
 4. Barnevogner i daglig bruk kan stå i portrommet, men må ikke være til hinder for ferdsel
 5. Banking og lufting av tøy, møbler, sengetøy m.v. må kun foregå på gårdsplass. Risting av tepper og tøy fra vinduer eller terrasser er ikke tillatt.
 6. Uten tillatelse fra Styret må det ikke anbringes plakater og oppslag på eiendommen, ikke settes opp skilter, automater, antenne, parabol etc. samt ikke settes opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.
 7. Det er forbudt å hensette søppel eller private eiendeler på gårdsplass, inngangsparti, oppgang, kjeller og andre fellesarealer og fellesrom. Gjenstander som oppbevares i privat kjellerbod skal pakkes forsvarlig og organisk materiale skal ikke plasseres direkte på gulv med tanke på fuktskader.
 8. Alt avfall skal pakkes forsvarlig før det legges i avfallsbeholder (f.eks. i plastposer som knytes igjen). Ethvert søl rundt søppelkassen må unngås. Avfallsbeholder for restavfall er beregnet for avfall fra husholdningene. Den skal ikke brukes til større gjenstander i forbindelse med opprydding / flytting. Dette må man selv besørge bortkjørt, eventuelt lagret i egen kjellerbod til anledningen byr seg. Glass, hermetikk og miljøfarlig avfall bringes til de kommunale oppsamlingsplassene. Drikkekartonger skylles og brettes før de plasseres i beholder for papp og papir. Når denne beholderen er full, må beholder for restavfall benyttes.
- Søppelposer må ikke settes utenfor døren i oppgangen eller ved inngangspartiet.
9. Har leiligheten egen balkong/terrasse, plikter beboeren å fjerne snø og is straks. Likeledes må sluk/avløpsrør fra balkong/terrasse alltid holdes rent, slik at smeltevann og regn får fritt avløp og ikke samler seg på terrasse med det følge dette kan få ved at vannet trenger inn i bygningen og til naboer. Hvis renholdet ikke utføres, blir beboeren ansvarlig for skade som følge av dette.

Grilling på balkonger/terrasser må kun skje ved bruk av elektrisk grill. Bruk av kullgrill, gassgrill eller engansgrill er ikke tillatt pga. brannfare.

10. Utgangsdøren til Bøgata 30 skal holdes låst hele døgnet. Enhver er ansvarlig for de personer som man slipper inn på eiendommen. Man bør derfor ikke lukke opp for andre enn for egne besøkende.

11. Av hensyn til rotteplage er det ikke tillatt å legge ut mat til dyr og fugler.
Dør til kjeller må av samme grunn alltid holdes lukket

12. Røyking og bruk av bart lys i kjeller og oppganger er forbudt.

13. Det skal søkes til styret om man ønsker å holde hund eller katt i sameiet. Husdyrhold tillates kun under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder og katter må ikke luftes på gårdsplassen

14. Mellom kl. 22 og 07 skal det være nattero i leiligheten.

Skal det ved spesielle anledninger drives støyende selskapelighet i leiligheten, eller på annen måte drives med noe som kan forstyrre naboer utover kl. 22, skal beboerne av de øvrige leiligheter varsles på forhånd. Et nabovarsel fritar likevel ikke beboeren fra å vise hensyn. Unødig sjenanse av naboer må unngås (se spesielt bestemmelsen om stereoanlegg og høyttalere).

Man må være varsom ved bruk av stereoanlegg. Høyttalere skal være innstilt/plassert slik at de ikke sjenerer naboene.

Det er heller ikke tillatt med vedvarende uro/støy fra boligen på dagtid uten at dette er avtalt med naboer.

Bygningsstøy er kun tillatt i tiden kl. 08.00-20.00 på hverdager og 10.00-1700 på søndager.

15. Sameierne forplikter seg til å sette seg inn i instruksen for brannvarslingsanlegget og instruere husstandsmedlemmer og eventuelle framleiere om det samme. For eiendommen gjelder også de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet Bøgata 30 og politivedtektene for Oslo.

16. Sameieren er ansvarlig for skade på eiendom forårsaket av sameieren selv eller dennes gjester.

-Sameieren må selv umiddelbart utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør. Ved vannlekkasje grunnet skader på vannrør må hovedkranen i seksjonen straks stenges.

-Sameier skal melde fra direkte til styret og forsikringsselskap dersom det oppdages skade, feil eller mangler ved sameiets bygninger, anlegg eller annet fellesutstyr.

-Oppdages veggdyr, utøy, skadedyr eller råte i en leilighet eller bod, plikter sameier straks å sørge for forskriftsmessig utrydding og utbedring. I tillegg må det meldes fra til styret.

17. Sameier som ønsker å leie ut sin seksjon må informere styret skriftlig med leietagers fulle navn, fødselsdato, telefonnummer og utleieperiode. Leietager må gjøres kjent med husordensregler, vedtektene og styrets medlemmer. Eier har ansvaret, overfor sameiet, for alle skader og ulemper som leietager måtte avstedkomme.

SAMEIEVEDTEKTER

§ 1

Sameiets navn og eiendom

Sameiets navn er Sameiet Bøgata 30.

Rettskrift
Stein Fagerhaug
Stein Fagerhaug
advokat

Eiendommen, Bøgata 30, gnr 231 bnr 93 i Oslo kommune er oppdelt i 10 eierseksjoner. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på bruksenhetenes bruksareal (BRA). Av vedlegg til vedtektene fremgår seksjonenes nummerering, etasjeplassering og sameiebrøker.

§ 2

Fellesareal

Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner, er fellesarealer.

§ 3

Fysisk rådighet

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimeelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimeelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Det kan med alminneligg flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen.

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§ 4

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Det foreligger ingen forkjøps- eller løsningsrett for de øvrige sameiere, og slik rett kan ikke innføres.

Ervervet av seksjon og leietaker til bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

§ 5

Fellesutgifter - Vedlikeholdsfond

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Fellesutgifter innebærer blant annet eiendomsskatt, vannavgift, forsikringspremie, renovasjonsavgift, utgifter til rengjøring av fellesarealer og oppvarming/elektrisitet for fellesarealene.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøte vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Sameierne skal dekke fellesutgiftene forskuddsvis pr måned med et beløp som fastsettes i sameiermøte etter forslag fra styret basert på budsjett.

Ved fastsettelsen av det månedelige beløp skal det beregnes et rimelig beløp til avsetning til vedlikeholdsfond.

§ 6

Ansvar for samsiets forpliktelser

For samsiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

§ 7

Ettersyn mv

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

§ 8

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter bestemmelsene i tredje og fjerde ledd nedenfor. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, i henhold til eierseksjonsloven § 26.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 27.

Det kan også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg om salg.

§ 9

Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

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

§ 10

Innkalling til ordinære sameiermøter

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller ved epost til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og driftsbudsjett for inneværende år.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal meddeles skriftlig til styret senest 10 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i § 13 annet ledd, skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§ 11

Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

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

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

§ 10 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§ 12

Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med én stemme for hver aksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake av vedkommende sameier.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret,
2. behandle og godkjenne årsregnskapet,
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen,
4. foreta valg i henhold til eierseksjonsloven § 38.

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

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13

Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller disse vedtekter, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,
2. endring av vedtekter, jf fjerde ledd,
3. vedtak som nevnt i eierseksjonsloven § 30 annet ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever enstemmighet blant sameierne, jf eierseksjonsloven § 30 tredje ledd.

Adgangen til endring av vedtektene er begrenset i og med at disse ikke må stride mot hva som følger av lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr 31.

§ 14

Inhabilitet i sameiermøte

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om eventuelle avtaler mellom seg selv og sameiet eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen sameier delta i avstemning om avtaler mellom sameiet og tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende sameier har en fremtredende personlig eller økonomisk særinterese i saken.

§ 15

Styret

Sameiet skal ha et styre.

Styret skal ha fra 1 til 3 medlemmer. For en sameier som ikke er en myndig fysisk person, skal det i så fall utpekes en representant som styremedlem. Det samme gjelder hvor en seksjon har flere eiere.

Ett av medlemmene i styret skal være leder. Sameiermøte skal velge en styreleder.

I fellesanliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner i dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 16

Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når styremedlem eller forretningsføreren forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som vil bli behandlet.

§ 17

Styremøter

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 18

Styrets kompetanse mv

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Spørsmål av særlig viktighet og betydning skal fremlegges for sameiermøte, jf § 13.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og eventuelt gi instruks for forretningsførselen, samt fastsette godtgjørelse til forretningsføreren og føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter.

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.

Styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene er til stede. Sameiet inneholder bare boligseksjoner, og hver seksjon gir én stemme, jf eierseksjonsloven § 39 fjerde ledd. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

I felles anliggender og ved salg, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 19

Inhabilitet for styremedlem og forretningsfører

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

§ 20

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av samselsmøtet.

§ 21

Forholdet til loven om eierselskaper

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter får eierselskapsloven av 23 mai 1997 nr 31 anvendelse, eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.

* * *

Sameiet Bøgata 30
2025

Årsregnskap for Sameiet Bøgata 30

Alle beløp i NOK

| Note | 2025 | 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|-----------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| Driftsinntekter | 573 153 | 574 416 | 614 344 | 674 551 |
| Andre inntekter | 50 000 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | 1 623 153 | 574 416 | 614 344 | 674 551 |
| Renhold | 28 398 | 17 807 | 18 600 | 29 600 |
| Kabel-TV/Bredbånd | 74 532 | 70 232 | 72 059 | 82 969 |
| Kommunale avgifter | 111 684 | 103 513 | 114 431 | 114 700 |
| Strøm og nettleie | 58 202 | 55 120 | 57 400 | 55 000 |
| Andre driftskostnader | 2 3 462 | 2 722 | 3 462 | 3 600 |
| Reparasjon og vedlikehold | 2 35 244 | 11 361 | 20 000 | 35 300 |
| Eksterne tjenester | 2 70 515 | 62 871 | 71 680 | 73 200 |
| Serviceavtaler | 2 43 527 | 30 121 | 43 312 | 45 200 |
| Forsikringer | 76 722 | 64 259 | 69 043 | 79 032 |
| Andre kostnader | 2 14 433 | 8 558 | 13 360 | 16 550 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | 516 720 | 426 564 | 483 347 | 535 151 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | 106 433 | 147 852 | 130 997 | 139 399 |
| Innbetaling av IN-lån | 404 | 0 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT: | 106 837 | 147 852 | 130 997 | 139 399 |
| Finansinntekter | 120 | 0 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 60 902 | 66 502 | 62 440 | 53 159 |
| SUM NETTO FINANSPOSTER | -60 782 | -66 502 | -62 440 | -53 159 |
| ÅRSRESULTAT | 46 054 | 81 350 | 68 556 | 86 240 |
| Resultat | 46 054 | 81 350 | 68 556 | 86 240 |
| Overført annen egenkapital | 46 054 | 81 350 | 0 | 0 |
| SUM DISPONERT | 46 054 | 81 350 | 0 | 0 |

Document ID: 9ebfbf1b-d3b4-44e9-bde0-5d9000fa76a50

Balanse

Sameiet Bøgata 30

| | Note | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|------|-----------------|-----------------|
| EIENDELER | | | |
| Kundefordringer | | 7 358 | 3 239 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 47 581 | 54 206 |
| Sum fordringer | | 54 939 | 57 445 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | 3 | 24 876 | 20 523 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 79 815 | 77 968 |
| SUM EIENDELER | | 79 815 | 77 968 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Annen egenkapital | | -751 100 | -797 154 |
| Sum opptjent egenkapital | | -751 100 | -797 154 |
| SUM EGENKAPITAL | 4 | -751 100 | -797 154 |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 5 | 728 594 | 787 013 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 728 594 | 787 013 |
| Leverandørgjeld | | 20 277 | 105 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 82 044 | 88 004 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 102 321 | 88 109 |
| SUM GJELD | | 830 915 | 875 122 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 79 815 | 77 968 |

OSLO,
Sameiet Bøgata 30

Ciel Angell Waagenes Udbjerg
Styrets leder

Ingvild Græsvoid
Styremedlem

Sjur Holiløkk Anda
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn

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

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

| Driftsinntekter | 2025 |
|---|----------------|
| Fakturerte felleskostnader | 395 076 |
| Fakturert renter og avdrag | 118 917 |
| Fakturert Kabel-TV/Bredbånd | 42 600 |
| Fakturert renhold | 16 560 |
| Andre inntekter – ekstra driftstilskudd | 50 000 |
| Sum driftsinntekter | 623 153 |

Note 2 Driftskostnader

| Andre driftskostnader | 2025 |
|----------------------------------|--------------|
| Andre driftskostnader eiendom | 2 688 |
| Annen leiekostnad - leiebil | 774 |
| Sum andre driftskostnader | 3 462 |

| Reparasjon og vedlikehold | 2025 |
|--------------------------------------|---------------|
| Rep. og vedlikehold bygning | 35 244 |
| Sum reparasjon og vedlikehold | 35 244 |

| Eksterne tjenester | 2025 |
|-------------------------------|---------------|
| Andre konsulenthonorarer | 22 735 |
| Forretningsførsel og regnskap | 41 880 |
| Ligningsoppgaver | 3 400 |
| Annen fremmed tjeneste | 2 500 |
| Sum eksterne tjenester | 70 515 |

Serviceavtaler

| | 2025 |
|--|---------------|
| Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler | 35 266 |
| Brannvarslng og skallsikring serviceavtale | 8 261 |
| Sum serviceavtaler | 43 527 |

Andre kostnader

| | 2025 |
|-----------------------------------|---------------|
| Felleskostnader | 0 |
| Lisens og systemkostnader | 5 760 |
| Møtekostnader - årsmøte/styremøte | 5 625 |
| Bank- og kortgebyrer | 2 648 |
| Gebyrer ved purring | 140 |
| Tap på fordringer | 260 |
| Sum andre kostnader | 14 433 |

Note 3 Drift- og bundne midler

| | 2025 |
|-------------------------|---------------|
| Driftskonto | 24 876 |
| Skattetrekkkonto | 0 |
| Saldo per 31.12. | 24 876 |

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekkmidler med kr 0,- .
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 0.

Note 4 Egenkapital

| | Annen EK |
|--------------------|-----------------|
| Saldo 01.01. | -797 154 |
| Årsresultat | 46 054 |
| Saldo 31.12 | -751 100 |

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 5 Langsiktig gjeld

| | 2025 |
|-----------------------------|----------------|
| Opprinnelig lånesum | 1 090 000 |
| Restlån per 01.01. | 787 013 |
| Nedbetalt i år | 58 419 |
| Restsaldo per 31.12. | 728 594 |

Låntype: annuitetslån

Innfrielse: 03.05.2034

Renter: 7,60 %

Sameiet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr 728 594 til kredittinstitusjoner, derav kr 352 481,46 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av selskapets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen.

Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra seksjonseierne side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere går direkte videre fra sameiets konto til långivers konto, og påvirker således ikke sameiets likviditet.

Nedbetalingen gir seksjonseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.

Alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for selskapets felles gjeld. Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) etter Lov om eierseksjoner for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere.

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

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



SEALED

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

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

2026-02-25 08:36:26 UTC+00:00

Ingvild Græsvold

 bankID

NO BankID - 1fe4d921-9e36-4efa-bccd-26dd9bf9f733

2026-02-25 09:43:58 UTC+00:00

Ciel Angell W Udbjerg

 bankID

NO BankID - 6d97cea6-2e18-4b87-960c-ca87b3a80e1a

2026-02-26 13:38:17 UTC+00:00

Sjur Holiløkk Anda

 bankID

NO BankID - 3d384976-ac8c-4df6-be23-3c7d85171407

Protokoll for ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Bøgata 30 org.nr. 989869248

| | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Møtedato: | onsdag, 11. mars 2026 |
| Møtetidspunkt: | Klokken 18.00 |
| Møtested: | Kampen Bistro, Bøgata 21,0655 Oslo. |
| Tilstede fra forretningsfører: | Ørjan Lund Størksen |
| Møtet ble åpnet av: | Ørjan Lund Størksen |

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Ørjan Lund Størksen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Ørjan Lund Størksen foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Ingvild Græsvold foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

5 seksjonseiere

Ingen fullmakter

Totalt 5 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2026

Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 0,- for den gjennomførte styreperioden. Det er avsatt kr. 60.000,- + aga i regnskapet som er godkjent tidligere år, men dette er aldri ubetalt grunnet dårlig likviditet.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal styret bestå av intill tre medlemmer. Styreleder velges av årsmøte.

Styret har i siste styreperiode bestått av:

| | | |
|-------------|------------------------------|---------------|
| Styreleder | Ciel Angell Waagenes Udbjørg | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Sjur Holiløkk Anda | På valg: 2026 |
| Styremedlem | Ingvild Græsvold | På valg: 2026 |

Valg:

Hele styret ble gjenvalgt.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

| | | |
|--------------|------------------------------|---------------|
| Styreleder | Ciel Angell Waagenes Udbjørg | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Sjur Holiløkk Anda | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | Ingvild Græsvold | På valg: 2027 |

Vedtak: Godkjent

7. Inkomne saker

Det var ingen innmeldte saker, men noen saker ble diskutert. Årsmøte var enig om at problemene med fasaden må fikses. Det detter murpuss ned i fra ett felt høyt oppe på veggen inn mot bakgården, og så er det problemer med fasaden i portrommet og opp til over 1.etasje i bakgården. Sameiet henter inn minst tre tilbud og så velger styret hvilket tilbud man skal gå videre med. Prosjektet vil enten bli finansiert ved ekstraordinær innbetaling eller opplåning ved at dagens lån refinansieres.

Det kom også innspill om at seksjonseierne bør ha installert waterguard. I forbindelse med en vannlekkasje i bygget anbefalt rørlegger at dette bõt alle leilighetene. Flere av seksjonseierne har dette allerede. Om sameiet kan dokumentere at alle har installert waterguard kan man muligens få lavere forsikringspremie.

Møtet ble avsluttet klokken 19.15. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Protokollvitne:

Navn: Ørjan Lund Størksen

Navn: Ingvild Græsvold

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

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



SEALED

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

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

2026-04-01 07:27:53 UTC+00:00

Ørjan Lund Størksen

 **bankID**

NO BankID - 9578-5999-4-828743

2026-04-01 07:42:00 UTC+00:00

Ingvild Græsvold

 **bankID**

NO BankID - 9578-5998-4-913393



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Nabolagsprofil

Bøgata 30B - Nabolaget Kampen - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

| | | |
|----------------------------------|--------|--------|
| Kampen park Linje 60 | 1 min | 0.1 km |
| Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 7 min | 0.5 km |
| Tøyen stasjon Linje RE30, R31 | 11 min | 0.9 km |
| Lakkegata skole Linje 17 | 17 min | 1.5 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 8 min | 2.6 km |

Skoler

| | | |
|---|--------|--------|
| Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser | 3 min | 0.3 km |
| Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser | 8 min | 0.7 km |
| Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser | 14 min | 1.1 km |
| Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser | 11 min | 0.9 km |
| Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser | 16 min | 1.2 km |
| Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser | 17 min | 1.3 km |
| Hersleb videregående skole | 17 min | |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

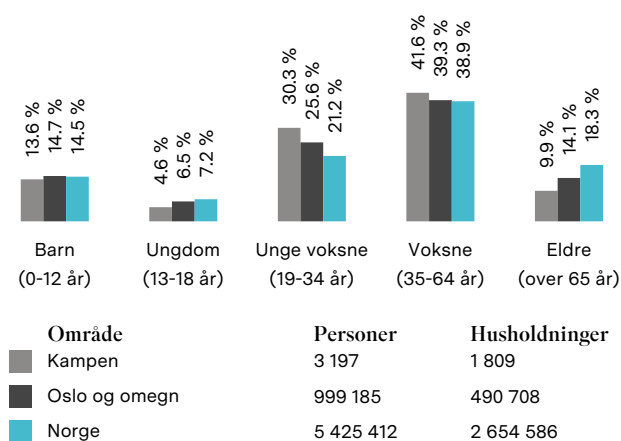
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling






Barnehager

| | | |
|--|-------|--------|
| Kampen kunstbarnehage (1-6 år) 25 barn | 3 min | 0.2 km |
| Kampen barnehage (0-5 år) 71 barn | 5 min | 0.4 km |
| Ullensakergata barnehage (0-5 år) 25 barn | 5 min | 0.4 km |


Dagligvare

| | | |
|---|-------|--------|
| Bunnpris Kampen PostNord, søndagsåpent | 1 min | 0.1 km |
| Coop Prix Kampen Post i butikk, PostNord | 6 min | 0.5 km |

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

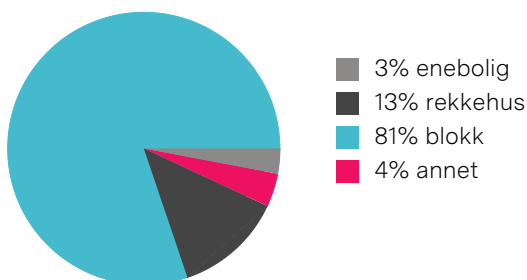
 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

Sport

-  Kampen park 2 min 
Ballspill 0.1 km
-  Kampen skole 5 min 
Aktivitetshall 0.4 km
-  Fresh Fitness Ensjø 7 min 
-  SATS Kampen 9 min 

Boligmasse







«Et hyggelig nabolag med sjel, rolig og tilbaketrukket.»

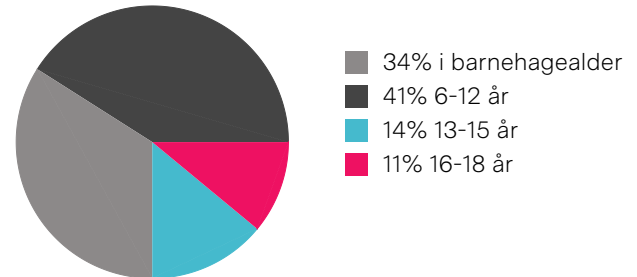
Sitat fra en lokalkjent



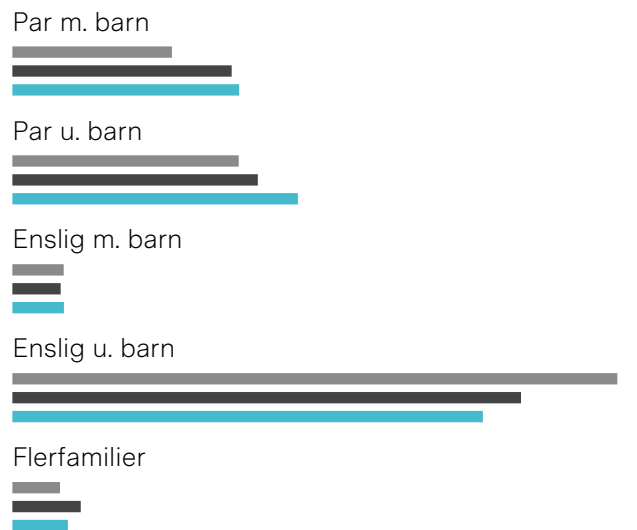
Varer/Tjenester

-  Tøyen Torg 8 min 
-  Boots apotek Tøyen 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

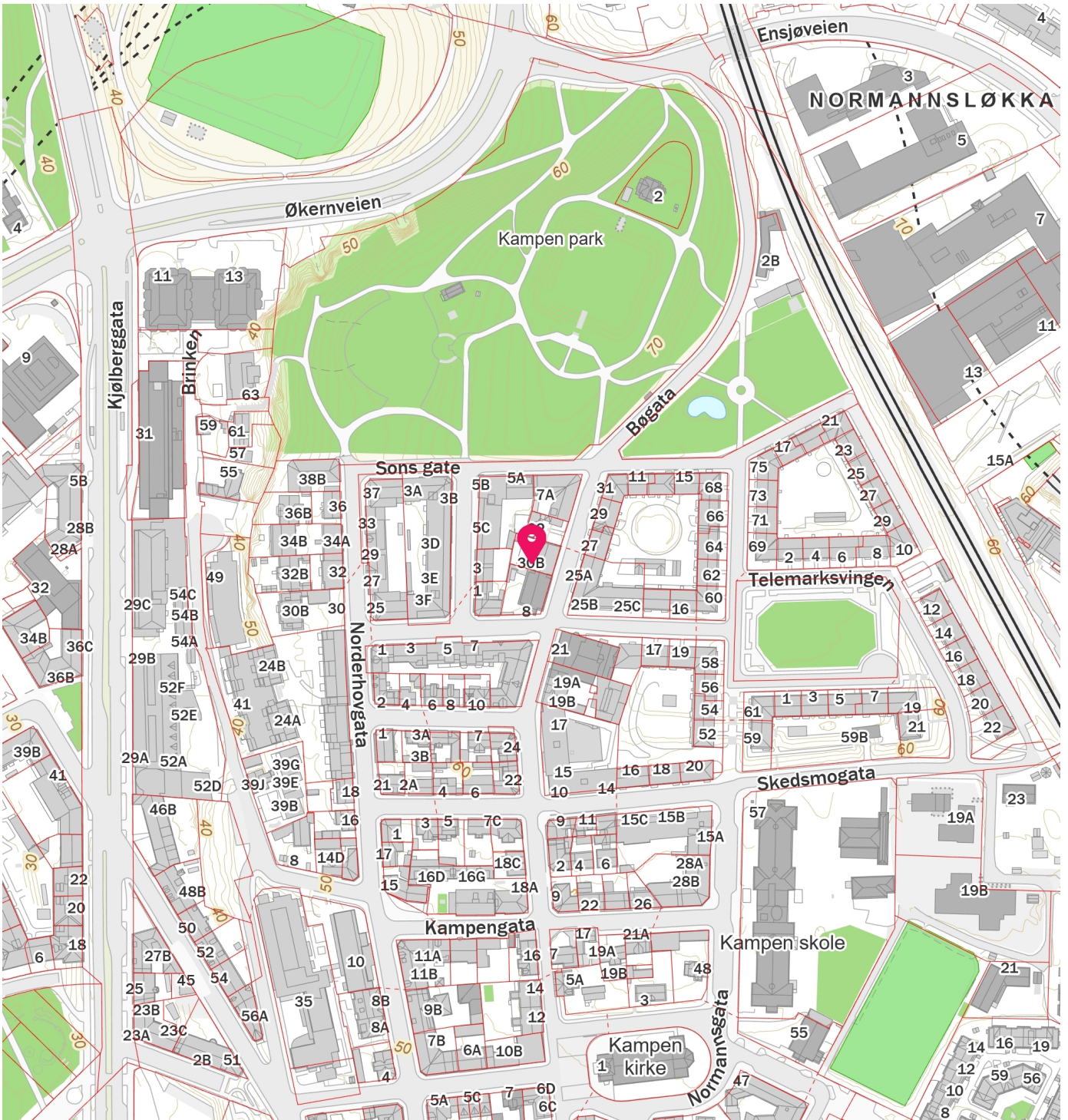
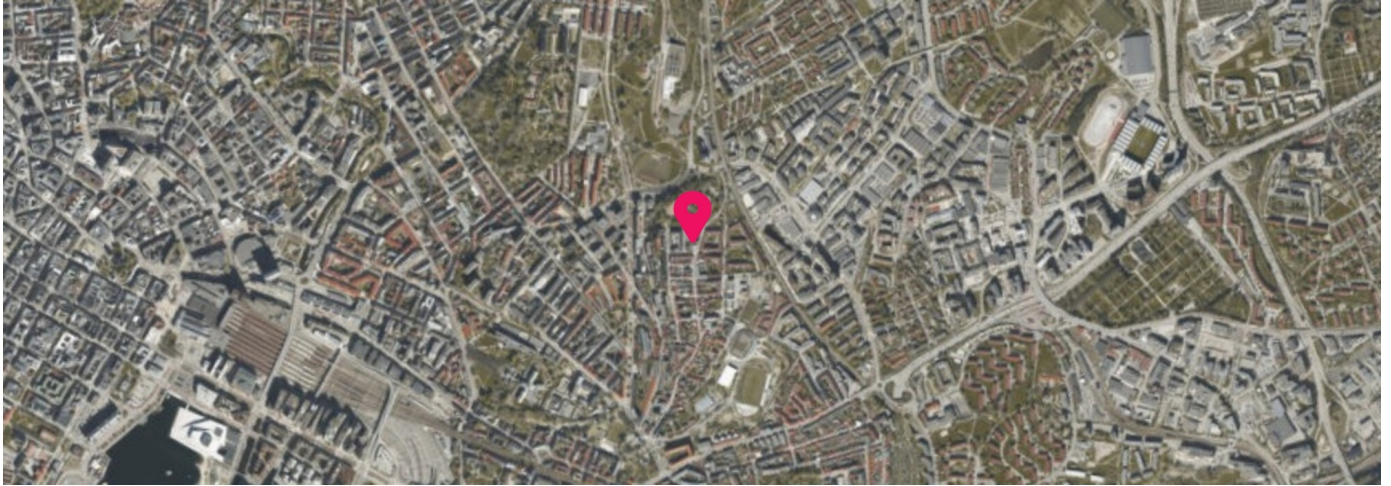


Familiesammensetning



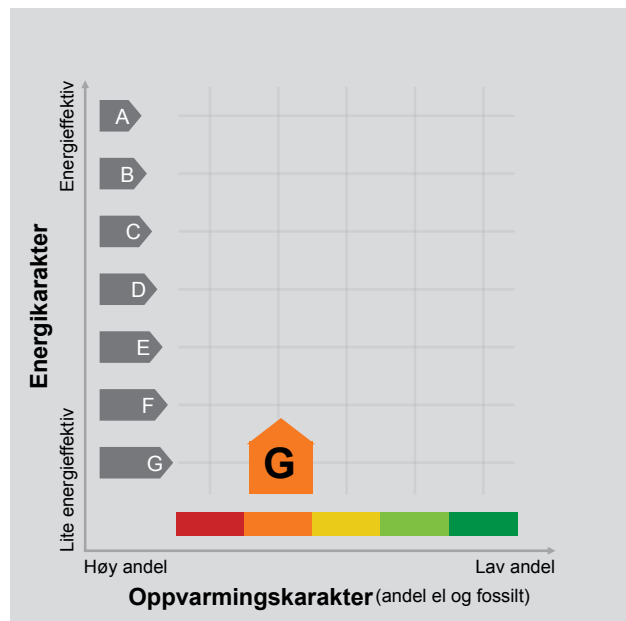
Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 18% | 33% |
| Ikke gift | 71% | 54% |
| Separert | 9% | 9% |
| Enke/Enkemann | 1% | 4% |



ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Bøgata 30B |
| Postnummer | 0655 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 231 |
| Bruksnummer | 93 |
| Seksjonsnummer | 10 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80591322 |
| Bruksenhetsnummer | H0501 |
| Merkenummer | bd045d22-63f0-4c4f-9dea-6267990eab4b |
| Dato | 01.06.2023 |



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 31 098 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|------------------------------|------------------------|
| 9 000 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm ³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 15 010 liter ved |

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Montering tetningslister

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Leilighet |
| Byggeår | 1892 |
| Bygningsmateriale: | MurTeglstein |
| BRA: | 44 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 5 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

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.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bøgata 30B
Postnummer: 0655
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0501
Dato: 01.06.2023 21:00:07
Energimerkenummer: bd045d22-63f0-4c4f-9dea-6267990eab4b

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 231
Bruksnummer: 93
Seksjonsnummer: 10
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80591322

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|--------------|----------------------------------|-------------|-----------|
| Meglerfirma | Boa EM Nordstrand | Oppdragsnr. | 2-26-0051 |
| Adresse | Bøgata 30 B | | |
| Postnr. | 0655 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Daniel Kristoffer Lillejord Dahl | | |
| Selgers navn | Kaisa Mathilde Havem | | |

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

August 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

Våtrom

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Det var sprekke i mikrosementen som ble lagt av forrige eier i skille inne i dusjveggen. Dette har vi fått fikset for 3 uker siden, fuktskaden i sementen har blitt pegget vekk og ny mikrosement er lagt i det skadde området og ny mikrosement på hele gulvet

Initialer selger:

D K
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

Se svar over

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

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Utklipp fra epostkorrespondanse med fagfolk og faktura

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- Nei Ja

4. Ble sluk skiftet?

- Nei Ja

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Beskrivelse:

Tett sluk på kjøkkenet

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

Tett sluk på kjøkkenet ble fikset av fagfolk. Kjetting og høytrykkspyl av rør.

Initialer selger:

D K
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kvittering

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Yttertak

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

Nei Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Redusert trekk når man skal fyre i peisen. Må ha vinduet på gløtt. Ellers fyrer det bra når peisen først er varm

Mur/Fundament/Skjevheter

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Sprekker i murpuss på fasaden av bygget. Tilbud på å fikse dette er mottatt og planen er å sette i gang 1.a sommeren

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

Nei Ja

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

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

Initialer selger:

D K
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Nei Ja

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja

Loft

Har boligen loft?

- Nei Ja

Elektrisk Anlegg

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

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

- Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- Nei Ja

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

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

D K
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

Oljetank

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Initialer selger:

D K
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse:

Mulig økning i forbindelse med murpuss som skal fikses i fasaden.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Initialer selger:

D K
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 20.05.2026

Signert av Daniel Kristoffer Lillejord Dahl

Signert av Kaisa Mathilde Havem

Initialer selger:
D K
K M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):