

KAMPEN - THORBJØRN EGNERS Plass

Bøgata 10C

Velkommen til
din nye bolig





Nurmesgata

Bogata

KAMPEN INSTALLASJON AS
NYE ELEKTRISITETSPERSONER

Kampen Kaffe & Bar

Kaffe & Bar



raH
SUOMEN KAHVILAITO

raH
SUOMEN KAHVILAITO

raH
SUOMEN KAHVILAITO

raH
SUOMEN KAHVILAITO

raH
SUOMEN KAHVILAITO

raH
SUOMEN KAHVILAITO



Kamppien Kaffi & Bar

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 300 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

51/51 kvm

ENERGIKLASSE

F

OMKOSTNING KJØPER

15 163,-

BOLIGTYPE

Aksjeleilighet

TOMTEAREAL

390.6 m² (eiet)

TOTALPRIS

5 430 513,-

EIEFORM

Aksje

FELLESKOSTNADER

4 469,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 115 350,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

12 793,-

BYGGEÅR

1938

Din megler



Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no

+47 469 10 410

Jeg har jobbet i bransjen siden 2019 og har solid erfaring med salg av bolig i ulike markeder. For meg handler et vellykket boligsalg om å følge en gjennomarbeidet og dokumentert salgsprosess - der målet alltid er å oppnå best mulig pris for boligen din.

Jeg jobber strukturert og målrettet i alle ledd av salget, med fokus på riktig prissetting, tydelig presentasjon og en salgsstrategi tilpasset både boligen og markedet. Gjennom tett oppfølging, høy tilgjengelighet og stort engasjement sørger jeg for at ingenting overlates til tilfeldighetene.

Jeg lever av fornøyde kunder og anbefalinger. Derfor legger jeg ned den ekstra innsatsen som skal til for å levere sterke resultater - hver eneste gang.



Lys og lekker 3-roms med flott utsyn | 2. etg. | Varmtvann og fyring inkl. | Populær og idyllisk beliggenhet | Sentralt

Velkommen til Bøgata 10C 01! En lys og påkostet 3-roms i en klassisk bygård fra 1938 i et sjarmerende nabolag på Kampen.

Leiligheten ligger i 2. etasje, tilbaketrukket og godt skjermet for innsyn. Her bor du fredelig med en fin kombinasjon av urbant byliv og grønne omgivelser. Kampen er kjent for sin unike atmosfære med lokale kafeer og restauranter, flotte rekreasjonsområder samtidig som det er kort vei til T-banen og gangavstand til sentrum.

Verdt å merke seg:

Nytt, herdet tregulv og nymalte overflater fra 2024

Epoq-kjøkken med integrerte hvitevarer fra 2019

Flislagt bad med gulvvarme

Internett, varmtvann og fyring inkl.

2 gode soverom

Loftsbod og kjellerbod

Idyllisk bakgård

Velkommen til visning!







































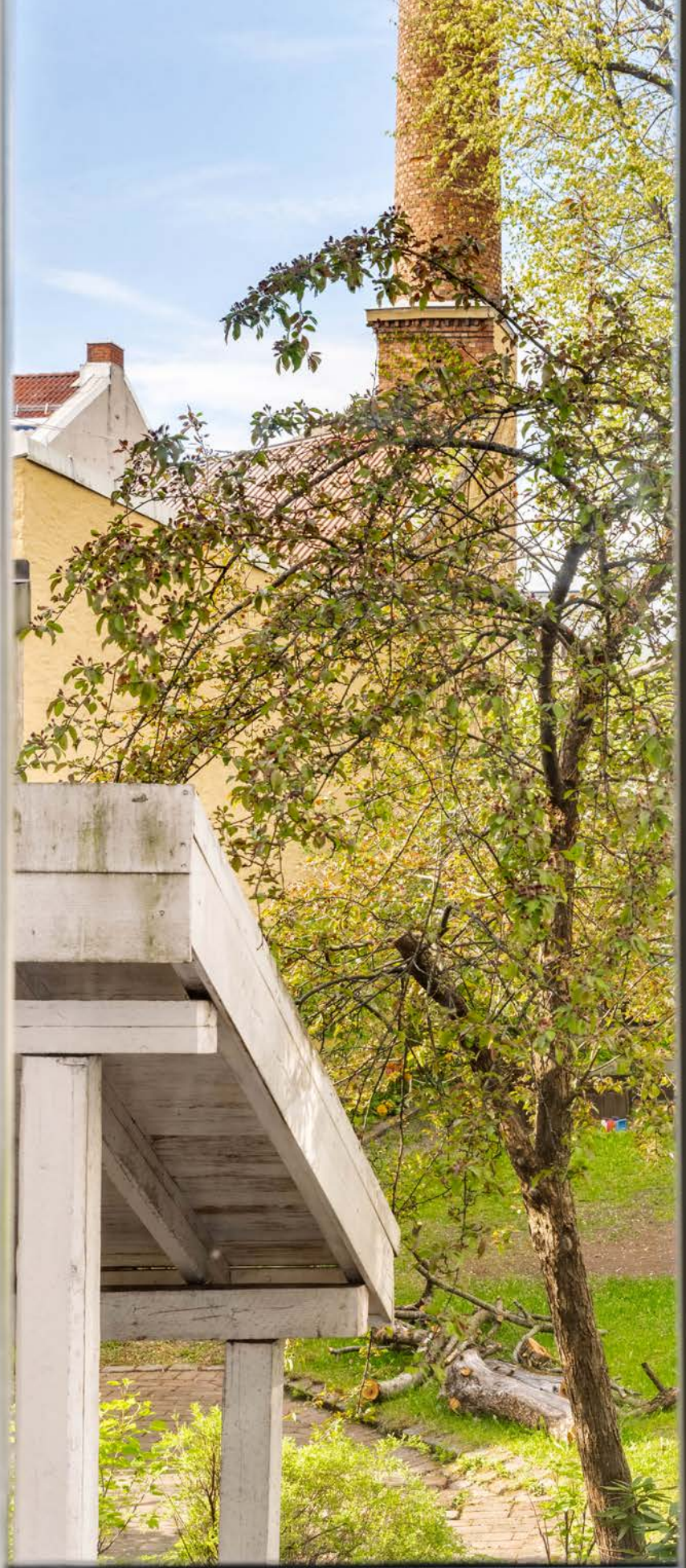


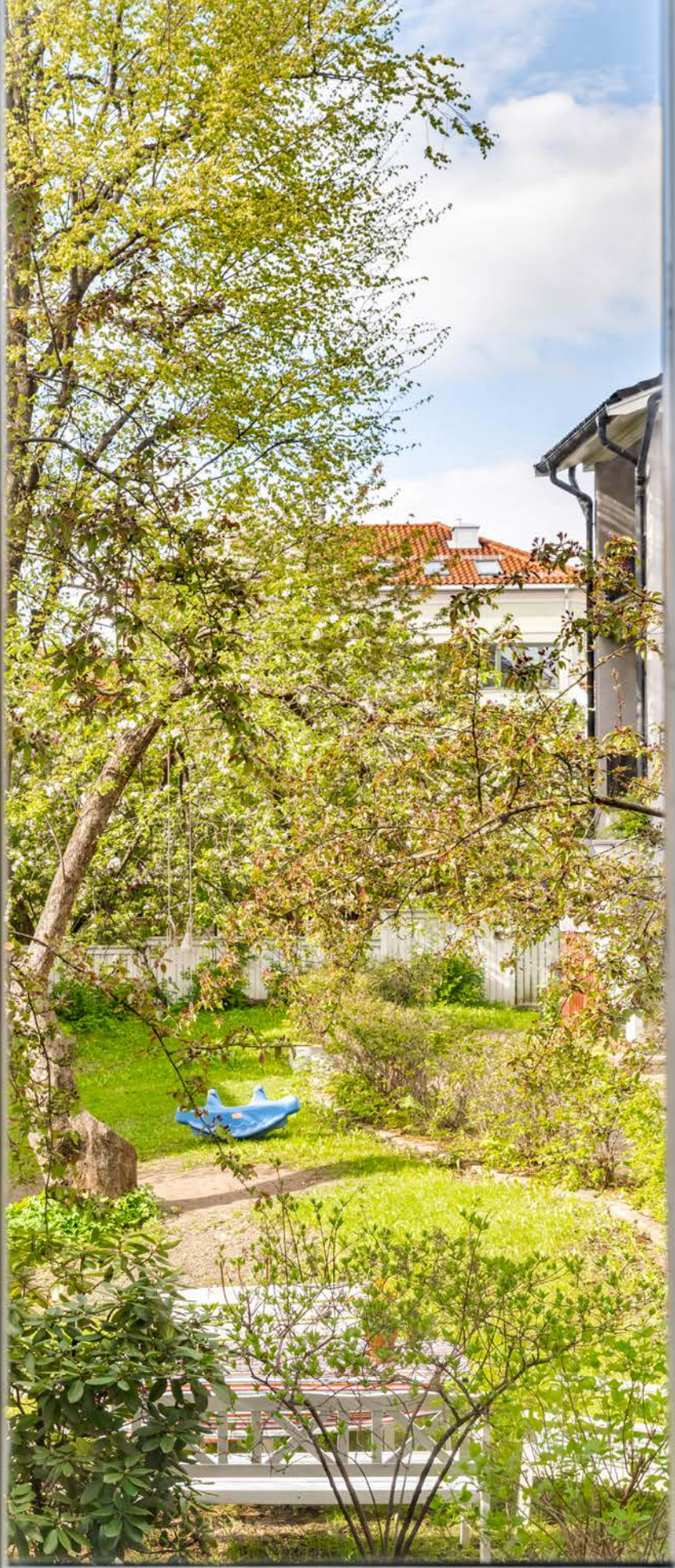




































Plantegning



BØGATA 10C

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 300 000

Omkostning kjøper

5 300 000 (Prisantydning)

115 350 (Andel av fellesgjeld)

5 415 350 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

4 143 (Pantenoterings-/urådighetsgebyr)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 930 (Transportgebyr aksje / adkomstdokumenter per eierskifte)

15 163 (Omkostninger totalt)

5 430 513 (Totalpris inkl. omkostninger)

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

14 590 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 414 590 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 430 513

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 469,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Total husleie er på kr 4 468,71 per måned. Dette inkluderer bl.a. kommunale avgifter, reparasjon og vedlikehold, forsikringer, fjernvarme og fyring samt eksterne tjenester.

Kostnadene er fordelt slik:

- Lån nr: 304209 - Avdrag: kr 75,35
- Lån nr: 304209 - Renter: kr 134,42
- Lån nr: 302452 - Avdrag: kr 456,92
- Lån nr: 302452 - Renter: kr 393,69
- Felleskostnader: kr 3 186,-
- Internett: kr 189,-
- Vaskeri: kr 33,33

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven. Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i sameiet og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i sameiets styre eller generalforsamlinger.

Ifølge styret 07.05.2026 foreligger det per i dag ingen planer om å øke felleskostnadene utover ordinær indeksregulering i takt med inflasjonen.

Fellesgjelden vil imidlertid bli justert i forbindelse med den planlagte rehabiliteringen, som er nærmere beskrevet under punktet «Om boligaksjeselskapet» i styrets redegjørelse. Styret opplyser at økningen i fellesgjelden for den enkelte leilighet vil fordeles etter eierandel, basert på antall aksjer. Det er foreløpig ikke mulig å gi et konkret anslag på hvordan dette vil påvirke månedlige felleskostnader eller total fellesgjeld, og interessenter må derfor selv beregne dette. Lånet forventes å få omtrent samme betingelser som dagens fellesgjeld, og det vil etableres en IN-ordning som gir den enkelte aksjeeier mulighet til å innfri sin andel av lånet dersom ønskelig.

Fellesgjeld

Kr 115 350 pr. 27.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapet har totale lån og vilkår:

Bank: Eiendomskreditt AS

Låne nummer: 302452

Type: Serielån

Restsaldo pr. 27.04.2026: kr 2 384 228,-

Andel av saldo: kr 86 357,-

Innfrielsesdato: 15.06.2041

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,65%

Bank: Eiendomskreditt AS

Låne nummer: 304209

Type: Annuitetslån

Restsaldo pr. 27.04.2026: kr 814 238,-

Andel av saldo: kr 28 993,-

Innfrielsesdato: 15.06.2044

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,65%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Boligaksjelaget har en avtale med Telia om internett, og dette er inkludert i fellesutgiftene. TV-tjenester er ikke inkludert i avtalen og må bestilles og betales av den enkelte beboer.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 12 793 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 379 378 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 517 510 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet på populære Kampen - et sjarmerende og veletablert område kjent for sin hyggelige atmosfære, historiske trehusbebyggelse og nærhet til byens mange tilbud. Her bor man i et levende og trivelig nabolag med en fin kombinasjon av urbant byliv, grønne omgivelser og sterk lokal identitet.

Kampen er særlig kjent for sin unike trehusbebyggelse fra 1800-tallet, hvor de fargerike husene, smale brosteinsbelagte gatene og frodige forhagene skaper et visuelt særpreg og en lun, nærmest landsbyaktig atmosfære. Å bevege seg gjennom området gir følelsen av å ta et steg tilbake i tid, samtidig som man befinner seg svært sentralt i Oslo. Den historiske sjarmen og den særpregede arkitekturen gjør Kampen til et av byens mest ettertraktede boligområder.

I nærområdet finnes et godt utvalg av dagligvarebutikker, blant annet Coop Prix og Bunnpris, som gjør hverdagen

enkel og praktisk. Kampen byr også på flere hyggelige caféer og spisesteder som skaper et sosialt og levende nærmiljø, med populære møteplasser som Hagestuen Café, Kampen Bistro, Farine og Chez Florent.

For den aktive finnes det svært gode fritids- og aktivitetstilbud i området, med kort vei til lekeplasser, fotballbaner, skøytebane, idrettshall, svømmehall og treningssentre. Nye Jordal Amfi og det nyåpnede Tøyenbadet, Oslos største og mest moderne badeanlegg, ligger innen komfortabel gangavstand. Tøyenparken er et populært samlingspunkt året rundt og kjent som arena for blant annet Øyafestivalen og familievennlige Miniøya. For innendørs trening finnes blant annet SATS Kampen og Fresh Fitness på Ensjø i nærheten.

Kampen og områdene rundt byr også på et rikt kultur- og aktivitetstilbud. Her finner man blant annet Gamle Munch og KØBB, Kampen økologiske barnebondegård, som gir en unik gårdsopplevelse midt i byen.

Offentlig kommunikasjon er svært godt tilrettelagt med kort vei til både buss og T-bane, noe som gir enkel tilgang til resten av Oslo. Samtidig ligger sentrum innen behagelig gangavstand. Området passer perfekt for deg som ønsker å bo fredelig og tilbaketrukket, samtidig som du har byens fasiliteter og tilbud rett i nærheten.

Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år

- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 390.6 m²

Eiet tomt. Pent og gjennomført opparbeidede utearealer med belegning av brostein, sykkelparkering og grønne fellesområder bestående av plen, trær og beplantning. Området fremstår innbydende og familievennlig, med lekeapparater og gode oppholdsarealer for både barn og voksne.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at selskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt enhet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Aksje

Objektstype: Aksjeleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 11.02.1935.

Ekspedisjonsdokumentet er forjengeren til ferdigattest og er uattestert. Dokumentet bekrefter at det er søkt om oppføring av bygget, men gir ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for:

- Rehab bad, ferdigattest, datert 02.05.2012
- Bruksendring fra kiosk til kafeteria, datert 14.04.2015

Lovlighet, byggetegninger:

Det er oversendt godkjente byggemeldte plantegninger datert 03.01.1936

Det er foretatt en visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen.

Det er registrert følgende avvik:

- Badet fremstår som utvidet sammenlignet med opprinnelige byggetegninger, og har et større areal enn det som er godkjent*
- Kjøkkenet er flyttet fra sin opprinnelige plassering og etablert som et eget rom i tilstøtende soverom. Som følge av dette er det tilstøtende soverommet redusert i størrelse.
- Tidligere kjøkken er omgjort til et soverom. Endringen har medført at boligen er endret fra en 2-roms til en 3-roms leilighet
- Veggen mellom entré og "dagligrom" er åpnet opp for å etablere en mer åpen entréløsning.

Det foreligger ferdigattest for endring/reparasjon av alle badene i bygget, dette er utført i regi av boligaksjeselskapet.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, 2 stk. soverom, bad samt stue og kjøkken i delvis åpen løsning.

Loftsbod og kjellerbod.

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 0 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 51 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 0 m² Bod

1. etasje

BRA-i: 51 m² Entré, 2.stk. soverom, bad, samt stue og kjøkken.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har

gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Standard

Leiligheten ligger i en klassisk bygård fra 1938, beliggende i 2. etasje med næringslokaler på bakkeplan vendt ut mot gaten. På baksiden av bygget finner man et grønt og skjermet gårdsrom med trær og hyggelige fellesarealer for beboerne. Planløsningen er modernisert i senere tid og fremstår funksjonell og tidsriktig, med delvis åpen stue- og kjøkkenløsning, åpen entré, bad og to soverom. I 2024 ble leiligheten oppgradert med nytt herdet tregulv fra Bjelin gjennomgående i alle rom, nye gulvlistor samt nymalte vegger i den varme og moderne fargen «Macchiato» fra Jotun. Dette gjelder ikke badet. Kjøkkenet er fra Epoq og ble installert i 2019.

Entré:

Leiligheten har en praktisk og åpen entré med sjarmerende fliser på gulvet som tilfører karakter og et tidløst uttrykk. Her er det plass til oppbevaring av sko og yttertøy, samtidig som den åpne løsningen gir en luftig og innbydende første følelse. Det herdede tregulvet fra Bjelin overtar der flisene avsluttes og skaper en naturlig overgang mellom entréen og leilighetens øvrige oppholdssoner.

Stue:

Lys og hyggelig stue med vinduer vendt ut mot gaten og god takhøyde målt til ca. 2,53 meter, noe som bidrar til en romslig atmosfære. Det store vinduet med dyp karm gir rikelig med naturlig lysinnslipp og utsyn til det levende nabolaget utenfor. Rommet har en funksjonell utforming med plass til sofagruppe ved vinduspartiet og spiseplass

langs veggen mot entréen. Fra stuen er det en åpen forbindelse til kjøkkenet som skaper en sosial og moderne romfølelse.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen fra Epoq (2019) har glatte fronter og laminat benkeplate som gir et moderne og stilrent uttrykk. Over benkeplaten er det flislagt mellom benk og overskap, noe som både er praktisk og dekorativt. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator sørger for ventilasjon og resirkulering av luften i rommet. Avløpsrør er i plast, og vannrør er utført som rør-i-rør-system. Gulvet er belagt med gjennomgående herdet tregulv fra Bjelin.

Soverom:

Leiligheten har to gode soverom med plass til seng, nattbord og garderobeløsning. Det andre rommet egner seg ypperlig som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor, og gir fleksible bruksmuligheter tilpasset ulike behov. Begge rommene oppleves lyse og innbydende. Ett av rommene vender mot den rolige bakgården, noe som gir en skjermet og behagelig atmosfære.

Bad:

Badet er innredet med servantinnredning med glatte fronter, servant, klosett og dusj på gulv. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin. Veggene er flislagt med flis på flis, mens gulvet ble oppgradert i 2019 med nye fliser og ny gulvmembran. Varmekabler i gulvet bidrar til god komfort. Elektrisk avtrekksvifte sørger for ventilasjon og luftutskifting.

Overflater:

Gulv: Fliser og herdet tregulv.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde målt til ca. 2,53 meter ved stikkprøve i stuen.

Lagring:

Garderobeskap i soverom. Skapet inneholder en fordelerstokk for vannrør. Kjeller/og loftsbod medfølger boligen ved salg.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Boligtilstand AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse: Flis på flis på vegger, banemembran, og avløpsrør fliser på gulvet.
- Arbeid utført av: Rør ekspresen

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

- Ja. Banmembran, ny joti sluk

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

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Kontroll av bad
- Arbeid utført av: Rør ekspresen

Tilleggskommentar:

Ny maling, nye gulvlister

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra

tilstandsrapporten:

Bygning:

Leilighet i bygning oppført i 1938. Bygningen er oppført med en betong, stål- og trekonstruksjon. Yttervegger er i betong, stål- og trekonstruksjon. Bygningen har grunnmur i betong.

Tak:

Bygningen har flatt oppforet yttertak.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass, produsert i 1993 og 1989.

Dører:

Entrédør i tre uten synlig brannklassifisering eller dato.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Synlige avløpsrør er i plast. Varmtvann er felles. Badet ble pusset opp i 2011, og i 2019 ble det lagt ny gulvmembran og nye fliser på gulvet.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeåret. Badet har elektrisk avtrekksvifte. Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri.

Tekniske detaljer:

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg og varmekabler på bad. Det mangler røykvarsler, manuelt slukkeutstyr og komfyrvakt.

Elektrisk anlegg: Sikringer av jordfeilautomater og skrusikringer.

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn:

- Nei

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

- Ukjent

Løses sikringene ofte ut:

- Nei

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget:

- Nei

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

- Nei

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999:

- Ja

Foreligger samsvarserklæring:

- Nei

Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999.

Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende):

- Ja

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Vinduer | Det er registrert punktert isolerglass. Tetningen mellom glasslagene er ikke tett, slik at isolerende gass er redusert og fuktig luft har kommet inn. Dette gir kondens eller slør mellom glassene som ikke kan fjernes ved vask, og medfører noe redusert isolasjonsevne. Forholdet påvirker i hovedsak utsikt og energieffektivitet. Utskiftning av glassenheten må påregnes for å gjenopprette normal funksjon. Utvendig puss ligger helt inntil karmen uten elastisk fuge. Bevegelser mellom materialene kan føre til sprekker i overgangen, noe som kan gi redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrenging over tid. Treverket har synlige sprekker. Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje dersom vedlikehold ikke utføres. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales. Vinduene har nådd en

alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting. Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

- Dører | Døren har bruksslitasje og skader utover det som normalt kan forventes ut fra alder. Forholdet kan medføre redusert funksjon, svekket tetthet og forkortet restlevetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting.

- Bad - Overflater | Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft. For øvrig bærer overflater preg av ufagmessig utførelse med ujevnheter og høydeforskjell mellom fliser. For øvrig bærer overflater preg av ufagmessig utførelse med ujevnheter og høydeforskjeller mellom fliser. Forholdet kan medføre redusert brukskvalitet, økt slitasje og vanskeligere renhold.

- Bad - Sluk og tettesjikt/membran | Membranen på vegger har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

- Bad - Sanitærutstyr | Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

- Bad - Avtrekk | Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan avtrekket bli svakt. Mekanisk vifte i slik kanal kan også påvirke trykkforholdene, noe som i enkelte tilfeller kan gi redusert ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede enheter. Dersom ventilasjonen samlet sett er utilstrekkelig, kan dette over tid gi økt fuktbelastning. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

- Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken | Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

- Vannledninger | Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert. Når slik sikring mangler, kan vann renne lenger ved en lekkasje. Dette gir økt risiko for vannskade hvis en lekkasje skulle oppstått, og montering bør vurderes. Fordelerstokker er ikke utført i tett skap, en fordelerstokk er plassert over himling i bad og en fordelerstokk er plassert i garderobeskap i soverom. Dersom det oppstår lekkasje i rør eller koblinger, vil ikke vann bli ledet forsvarlig bort, men kan trenge ut i konstruksjonen. Dette gir økt risiko for fuktskader - hvis en lekkasje skulle oppstått. Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelskapet. Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.

- Ventilasjon | Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift. Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir

ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk. Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri. En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert med TG3.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

- Brann tekniske forhold
- Elektrisk anlegg
- Radon

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Bøygata 10C, 0655 OSLO

Gnr. 231, bnr. 78, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Mahmood Khan

Aksjeselskap

A/s Bøygaten 10

Organisasjonsnummer: 930672114

A/S Bøygaten 10 er et boligaksjeselskap som består av 16 leiligheter og 6 næringslokaler. Selskapet har organisasjonsnummer 930672114 og forretningsfører er NORIAN Regnskap AS.

Styret har informert om at det vil komme flere rehabiliteringsprosjekter i fremtiden. Prosjekter som er under vurdering inkluderer fasaderehabilitering og en mulig overgang til el-kjele som et supplement til den eksisterende biooljefyren.

Bare personer som bor eller skal bo i boligene kan eie aksjer knyttet til leilighetene. Dersom flere eier aksjer sammen, regnes det som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

Kjekt å vite:

- Fellesarealer inkluderer bakgård, kjeller, vaskerom og tørkeloft. Vaskerommet kan benyttes mellom kl. 08:00 og 20:00 mot en månedlig kostnad.
- Støyende aktiviteter bør unngås, særlig etter kl. 22:00. Oppussingsarbeid må ikke foregå mellom kl. 20:00 og 08:00.
- Grilling i bakgården skal foregå slik at det ikke sjenerer andre beboere.
- Det er ikke tillatt å endre fasader, balkonger, dører eller oppganger, eller montere flaggstang, skilt eller antenner uten skriftlig tillatelse fra styret.
- Montering av elektriske avtrekksvifter mot gårdens felles luftekanaler er ikke tillatt.

Svar fra styre 07.05.2026:

- (1) Foreligger det noen planer om vedlikehold/prosjekter eller lignende i boligaksjelaget i nær fremtid?
- Aksjelaget er i prosess med å rehabilitere byggets utside. Vi fikk på generalforsamlingen i april enstemmig vedtatt at styret kan ta opp et lån på inntil 14,5 millioner kroner for å rehabilitere bygget. Vi har hyret en byggingeniør som leder prosjektet. Vedkommende har ledet en prosess hvor vi har undersøkt byggets behov og

satt opp en kravspesifikasjon for arbeidet som skal gjennomføres. Vi jobber nå med å søke om tilskudd og å hyre en totalentreprenør. Vi håper på at arbeidet starter i juli 2026 med ferdigstilling før 2027. Rehabiliteringen vil innebære alt eller noe av: nye vinduer, ny isolert pussfasade mot gate og mot bakgård som tilbakefører byggets fasade til opprinnelig uttrykk, nytt tak på A-blokka, utbedringer av taket på B-blokka, rehabiliterte rømningsveier i fjerde og femte etasje, nye balkonger ut mot bakgård, nye inngangsdører, vedlikehold av ventilasjonsanlegget, rehabilitering av lyssjakt mot gata, samt diverse oppgraderinger med tanke på brannsikkerhet. Prosjektet er ikke i mål så vi kan derfor ikke gi deg flere sikre detaljer. Størrelsen på lånet og hvilke oppgaver som vil bli gjennomført avhenger av tilbud fra entreprenører og tilslag på tilskudd. Det vi kan si er at fellesgjelden til leiligheten vil stige tilsvarende eierandel i form av antall aksjer. Vi kan ikke gi et anslag på hva det vil utgjøre i månedlige felleskostnader. Det må interessenter regne på selv. Lånet vil trolig ha ca. de samme betingelsene som dagens fellesgjeld. Lånet vil ha en IN-ordning slik at hver aksjeeier kan nedbetale lånet sitt hvis ønskelig. Rehabiliteringen vil gi et enormt løft for Bøgata 10 og øke bygningsmassens verdi betraktelig.

(2) Har du/dere en oversikt over tidligere vedlikehold/oppgraderinger i boligaksjelaget som vi kan få tilsendt?
- Vi har tidligere rehabilitert soilrør/bad, samt nye vannrør (2011), rehabilitert bunnledninger ut mot kommunen, samt alle grenrør (2024).

(3) Er det noen planer om å justere fellesutgifter og/eller fellesgjeld?
- Vi har per nå ingen planer om å justere felleskostnader, ut over normal indeksregulering for å følge inflasjonen. Fellesgjelden vil bli justert i henhold til rehabiliteringen. Se punkt (1).

(4) Dersom boligaksjelaget har felles grunnpakke for tv/internett inkludert i fellesutgiftene. Hvilken leverandør?
- Ja, boligaksjelaget har en avtale med Telia for internett som er inkludert i fellesutgiftene. Pakken inkluderer ikke TV. Det må beboerne påkoste selv.

(5) Er det ellers noe som styret ønsker at vi informerer nye eiere om?

- Vi er et svært trivelig aksjelag hvor en stor andel av beboerne deltar aktivt i styret for å sikre at Bøgata 10 fortsetter å være et fantastisk sted å bo. Vi håper at nye eiere vil engasjere seg i naboskapet og aksjelaget sammen med oss.

Forretningsfører: Ecit Norian AS

Aksjeselskapets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 83519504

Husdyr: Husdyrhold skal godkjennes av styret etter skriftlig søknad.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse: En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer, men erververen må godkjennes av selskapets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024.

På ordinær generalforsamling 2025 ble årsregnskapet for 2024 et underskudd på ca. 730.000,-, og det ble budsjettet et overskudd på ca. kr. 280.000,- for 2025.

Styret informerer om at det vil komme flere rehabiliteringsprosjekter, inkludert fasaderehabilitering og mulig overgang til el-kjøle. Det er også vedtatt at det vil bli foreslått et ekstraordinært honorar til prosjektgruppen som arbeider med rehabiliteringsprosjektet.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret arrangerer dugnader ved behov. Manglende dugnadsinnsats kan belastes beboere med en sum som tilsvarer kostnaden for å leie inn tjenester for å utføre arbeidet.

Energiklasse

F

Info energiklasse

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Det er varmekabler på badet.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket var ca. 1500kw foregående år. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>. - Kommuneplan KDP-17, Kommunedelplan for torg og møteplasser. Områdeavgrensning for indre Oslo.

Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg, jf. S-2255.

Eiendommen slår ut på Gul liste med 2 treff vedr. lokalitet og 2 treff vedr. enkeltminne. Byantikvarens «gule liste» er en oversikt over kulturminner i Oslo som Byantikvaren anser som verneverdige, enten ved formell fredning, regulering til bevaring, eller ved kommunalt listeføring. En lokalitet er et område med kulturminner, mens et enkeltminne er selve kulturminnet, som en bygning eller en gravhaug. Det betyr at et enkeltminne kan være et hus som er listeført, og det befinner seg innenfor en lokalitet som er et avgrenset område, for eksempel en gate eller et nabolag. Vernestatus: Kommunalt listeført.

Pågående plansaker i nærrområde:

- Saksnummer 202550988/202218475: Bøgata 5 - Bolig og oppfølging av MFT (forslag) / Detaljregulering , Bøgata 5 med flere (Bevaring av kulturmiljø) - Midlertidig forbud mot tiltak.

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202509348: Bøgata 5A - bruksendring fra butikklokale i kjeller til bolig og ombygging av eksisterende boenheter - Tidligere adresse: Bøgata 5. Søknad om endring og unntak fra midlertidig forbud mot tiltak notert 23.11.2025.

- Saksnummer 202511003: Aurskoggata 1 A-E -
bruksendring fra barnehage til bolig og oppføring av to
nybygg med tre boenheter. 31.10.2025 -
lgangsettingstillatelse nr.2
- Saksnummer 202603003: Kampengata 16 C og D -
påbygg over parkeringskjeller. 24.03.2026 -
Rammetillatelse (omgjort vedtak).

For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold,
kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens
nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse
eller gårds- og bruksnummer.

Tinglyste heftelser

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

301/231/78:

01.04.1966 - Dokumentnr: 506229 - Rettighet

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

LEIEAVTALE

ÅRLIG AVGIFT NOK 290

MED FLERE BESTEMMELSER

07.01.1870 - Dokumentnr: 900001 - Opprettelse av
matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA L NR 215 F

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til
det kommunale nettet er private, og
vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.
Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut
bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og
under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf.
borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i
boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten
styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten
samtykke fra styret.

Radonmåling

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

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier
eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i
aksjeselskapet, som gir aksjeeier leierett til en bestemt
bolig. Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for
selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende
utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende
innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre
aksjeeieres mislighold, eller dersom boligaksjeselskapet
sitter på fraflyttede og/eller usolgte aksjer, må dekkes av
de øvrige aksjeeierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i aksjen for krav
på dekning av felleskostnader og andre krav fra
selskapet, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da
denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf.
borettslagsloven § 1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Henrik Fjørtoft Sporsheim.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf.

avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis.

Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 45 900,00

Grunnpakke bolig info** kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring (kan reduseres til med kr: 1 500,- om faktura til fotograf betales direkte) kr 11 400,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. (rabatt: 3 visninger inkl gratis etter første visning) kr 3 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 25 775,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 140 225,00

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.

Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no

Tlf: 469 10 410

Ansvarlig megler

Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no

Tlf: 469 10 410

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

19.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BØGATA 10C

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260100	
Selger 1 navn	
Mahmood Khan	
Gateadresse	
Bøgata 10C	
Poststed	Postnr
OSLO	0655
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 01260100

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: MK

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Flis på flis på vegger, banemembran, og avløpsrør fliser på gulvet.

Arbeid utført av

Rør ekspressen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Banmembran, ny joti sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kontroll av bad

Arbeid utført av

Rør ekspressen

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggskommentar

Ny maling, nye gulvlister

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mahmood Khan	f9968b465398713f8fee97 05ff5cead8d89aa0b7	07.05.2026 14:38:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260100

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

Bøgata 10C

Leilighet | Byggeår: 1938 | BRA-i: 51 m²



Boligtilstand AS | Befaringsdato: 30.04.2026
Bøgata 10C | Matrikkel: 301-231/78/0/0 | Referanse: 2026-0626

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 30.04.2026

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

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

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

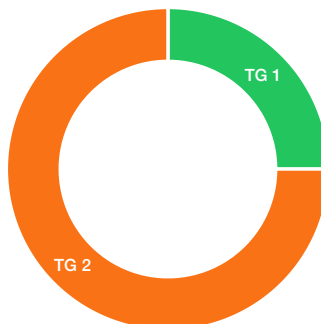
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

TG 2 Vesentlige avvik (9)

Ventilasjon, Vannledninger, Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken, Dører, Vinduer, Avtrekk (Bad - 1. etasje), Sanitærutstyr (Bad - 1. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1. etasje), Overflater (Bad - 1. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet

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

Åpenbare forhold (3)

Branntekniske forhold, Elektrisk anlegg, Radon

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, produsert i 1993 og 1989.

Vurdering av registrerte avvik

- **Det er registrert punktert isolerglass.**
Konsekvens: Tetningen mellom glasslagene er ikke tett, slik at isolerende gass er redusert og fuktig luft har kommet inn. Dette gir kondens eller slør mellom glassene som ikke kan fjernes ved vask, og medfører noe redusert isolasjonsevne. Forholdet påvirker i hovedsak utsikt og energieffektivitet. Utskiftning av glassenheten må påregnes for å gjenopprette normal funksjon.
- **Utvendig puss ligger helt inntil karmen uten elastisk fuge.**
Konsekvens: Bevegelser mellom materialene kan føre til sprekker i overgangen, noe som kan gi redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrenging over tid.
- **Treverket har synlige sprekker.**
Konsekvens: Sprekker oppstår ofte som følge av normal værslitasje, men kan redusere beskyttelsen mot fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje dersom vedlikehold ikke utføres.
- **Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking.**
Konsekvens: Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.
- **Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.**
Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 2

Entrédør i tre uten synlig brannklassifisering eller dato.

Vurdering av registrerte avvik

- **Døren har bruksslitasje og skader utover det som normalt kan forventes ut fra alder.**
Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert funksjon, svekket tetthet og forkortet restlevetid, samt økt behov for vedlikehold, reparasjon eller utskifting.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsetningsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge tidligere annonse pusset opp i 2011. I 2019 er det lagt ny gulvmembran og nye fliser på gulv. Vegger med flis på flis.

Det er fremvist faktura på gulvmembran.

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

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 20 mm.

Vurdering av registrerte avvik

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm.
Konsekvens: Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.
- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.
Konsekvens: Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.
- For øvrig bærer overflater preg av ufagmessig utførelse med ujevnheter og høydeforskjell mellom fliser.
Konsekvens: Vis merVis mindreFor øvrig bærer overflater preg av ufagmessig utførelse med ujevnheter og høydeforskjeller mellom fliser. Forholdet kan medføre redusert brukskvalitet, økt slitasje og vanskeligere renhold.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

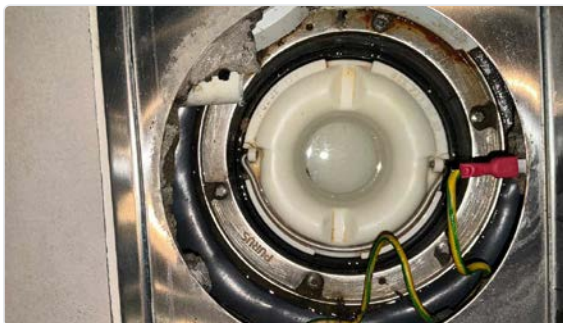
Sluket er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Membranen på vegger har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarng.



Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Innredning med glatte fronter.

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

Vurdering av registrerte avvik

- Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.
Konsekvens: Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 2

Avtrekk: Elektrisk avtrekksvifte.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbildet.

Vurdering av registrerte avvik

- Elektrisk avtrekksvifte er koblet til kanal som opprinnelig er beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon.
Konsekvens: Slike kanaler er avhengige av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere. Når viften ikke er i drift, kan avtrekket bli svakt. Mekanisk vifte i slik kanal kan også påvirke trykkforholdene, noe som i enkelte tilfeller kan gi redusert ventilasjon eller luftvandring mellom tilkoblede enheter. Dersom ventilasjonen samlet sett er utilstrekkelig, kan dette over tid gi økt fuktbelastning. Det er ikke kjent om løsningen er avklart med sameiet/borettslaget.

Vurderte forhold og avgrensninger

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



Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet.

Måleresultat

Fuktmåling med piggelektrode i veggen er målt til under 6 vektprosent.

Vurderte forhold og avgrensninger

Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.



Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 2

Gulvoverflater består av herdet tregulv.

Avløpsrør i plast.

Vannrør i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Konsekvens: Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Vannledninger

TG 2

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

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper, som var et krav da rørene skal ha blitt montert.
Konsekvens: Når slik sikring mangler, kan vann renne lenger ved en lekkasje. Dette gir økt risiko for vannskade hvis en lekkasje skulle oppstått, og montering bør vurderes.
- Fordelerstokker er ikke utført i tett skap, en fordelerstokk er plassert over himling i bad og en fordelerstokk er plassert i garderobeskap i soverom.
Konsekvens: Dersom det oppstår lekkasje i rør eller koblinger, vil ikke vann bli ledet forsvarlig bort, men kan trenge ut i konstruksjonen. Dette gir økt risiko for fuktskader - hvis en lekkasje skulle oppstått.
- Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.
Konsekvens: Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurdering av registrerte avvik

- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift.
Konsekvens: Dette var vanlig da boligen ble oppført, men gir ofte mer varierende luftutskifting enn mekaniske anlegg. Ventilasjonen er avhengig av temperatur og værforhold, og kan i perioder være begrenset. Dette kan gi høyere luftfuktighet og lavere luftkvalitet sammenlignet med mekaniske avtrekk.
- Kjøkkenet har kullfilterventilator som resirkulerer luften i rommet, og det er ikke avtrekk til det fri.
Konsekvens: En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.
- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Konsekvens: Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Vannbåren varme

TG 1

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygd, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater og skrusikringer.

Spørsmål til eier (EI-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Nei**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring for arbeid utført etter 1.1.1999.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

På bakgrunn av deler av anleggets alder og manglende samsvarserklæring anbefales det at det gjennomføres en utvidet elkontroll etter NEK 405-2 eller tilsvarende, utført av kvalifisert fagkyndig. Forholdene medfører usikkerhet knyttet til om arbeid på anlegget er utført av kvalifisert personell, og eldre elektriske anlegg kan i tillegg ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil, varmgang og skjulte avvik, som i verste fall kan medføre brannfare eller personskade ved berøring.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
51 m²	51 m²	-	-	-

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

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

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

Leilighetsbygg (Byggeår: 1938)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	51 m ²	-	-	51 m ²	-
Sum Leilighetsbygg	51 m ²	-	-	51 m ²	-
Romfordeling					
1. etasje	BRA-i: To soverom, Kjøkken, Stue, Bad, Entré				

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Fliser og herdet tregulv.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,53 meter ved stikkprøve i stuen.

Avvik kan forekomme.

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

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

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

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

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges.

Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

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

Tilhørende arealer

Eventuell bod er ikke oppmålt da undertegnede ikke hadde kunnskap om plassering under befarung.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

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

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2026	Malt overflater.	Nei

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

Byggetegninger

Det er oversendt godkjente byggemeldte plantegninger datert 3.1.1936

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Det er registrert følgende avvik:

Badet fremstår utvidet sammenlignet med opprinnelige plantegninger, og har et større areal enn det som er godkjent.

Endret bruk av rom eller bygning som avviker fra godkjent bruk krever søknad om bruksendring. Dersom tiltakene ikke kan godkjennes, kan det bli krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent løsning.

Øvrige avvik: Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering, og tilstøtende soverom er redusert i størrelse som følge av dette.

Andre åpenbare ulovligheter

Teknisk forskrift krever tilstrekkelig dagslys. Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd i kjøkken da det ikke er vindu i rommet.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

omfattes ikke.

Branntekniske forhold

Det mangler brannsertifisering av entrédøren.

Konsekvens: Dette kan bety at døren har lavere brannsikring mot andre tilstøtende seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Konsekvens: Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Det mangler røykvarsler i henhold til Forskrift om brannforebygging.

Konsekvens: Det må monteres røykvarsler i henhold til gjeldende forskrift. Hentet fra Forskrift om brannforebygging: Eierne av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Eierne skal sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt. Konsekvensen er at boligen har lavere brannsikring.

Det mangler manuelt slukkeutstyr i henhold til Forskrift om brannforebygging.

Konsekvens: Det må fremskaffes et manuelt slukkeutstyr i henhold til gjeldende forskrift. Hentet fra Forskrift om brannforebygging: Eierne skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: a. formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett b. pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver c. skum- eller vannapparat på minst 9 liter d. skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A e. annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet. Eierne skal sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Kjøkkenet har ingen komfyrvakt.

Konsekvens: Plaketoppen er koblet til strøm etter 1. juli 2010, og da kreves det komfyrvakt i henhold til NEK400. Dette betyr at strømmen til plaketoppen ikke kuttet automatisk hvis det begynner å brenne eller ryke. Det øker brannfaren.

Elektrisk anlegg

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.

Konsekvens: Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare. Se for øvrig punkt om elektrisk anlegg.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko> Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>. For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Bøgata 10C

Matrikkel: 301-231/78/0/0

Eierform: Aksje

Aksjenummer: 745-860

Eier adkomstdokumenter: Mahmood Khan

Hjemmelshaver: A/S Bøgaten 10

Kunde: Mahmood Khan

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 30.04.2026

Tilstede ved befaring: Theodor Østlie (Sakkyndig)

Befaringen ble utført med utlånt nøkkel uten selger til stede.

Rapportdato: 18.05.2026

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

Kilder for oppdraget

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

Selgers egenerklæring datert 07.05.2026 er fremvist.

Utførende

Foretak

Boligtilstand AS

Org.nr. 831187042

 Norske
Boligrapporter

Sakkyndig

Theodor Østlie

Fagskoleingeniør

E-post: post@boligtilstand-as.no



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.

Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygnings sakkyndige som utfører vurderinger av boliger.

Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringsdagspunktet. Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

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

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

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

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse. Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde. Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

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

Gyldighet

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

befaring og rapporten oppdateres.

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

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

Selgers og kjøpers ansvar

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

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

Arealer og rombetegnelser

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

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

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

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

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

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimater er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

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

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

Nabolagsprofil

Bøgata 10C - Nabolaget Kampen - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Kampen Linje 60	1 min	0.1 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4	8 min	0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min	1.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	17 min	1.5 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	18 min	1.5 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	3 min	0.2 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	8 min	0.6 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	13 min	1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	8 min	0.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	16 min	1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	14 min	1.1 km
Hersleb videregående skole	17 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

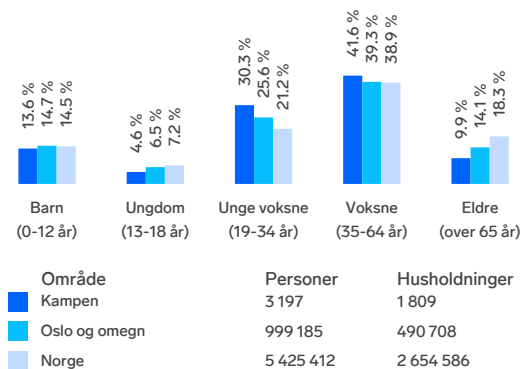
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ullensakergata barnehage (0-5 år) 25 barn	2 min	0.2 km
Hurdalsgata barnehage (1-5 år) 27 barn	4 min	0.3 km
Kardemomme barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min	0.4 km




Dagligvare

Coop Prix Kampen Post i butikk, PostNord	3 min	0.2 km
Bunnpris Kampen PostNord, søndagsåpent	4 min	0.3 km




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

Primære transportmidler









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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

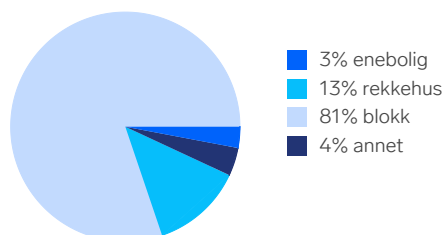
 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

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

Sport

-  Kampen skole Aktivitetshall 3 min  0.2 km
-  Sverresgate park balløkke Ballspill 4 min  0.2 km
-  SATS Kampen 7 min 
-  Fresh Fitness Ensjø 8 min 

Boligmasse



«Det er fin og sentral beliggenhet, veldrevet boligsameie, vakre parker og fine omgivelser, gangavstand til sentrum og byens ulike kulturtilbud.»

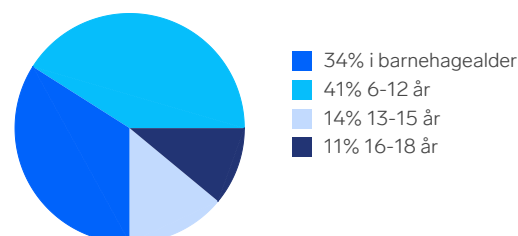
Sitat fra en lokalkjent



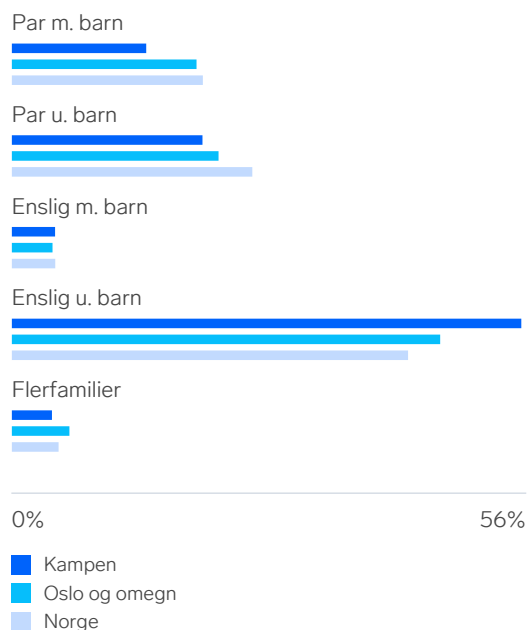
Varer/Tjenester

-  Tøyen Torg 6 min 
-  Boots apotek Tøyen 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

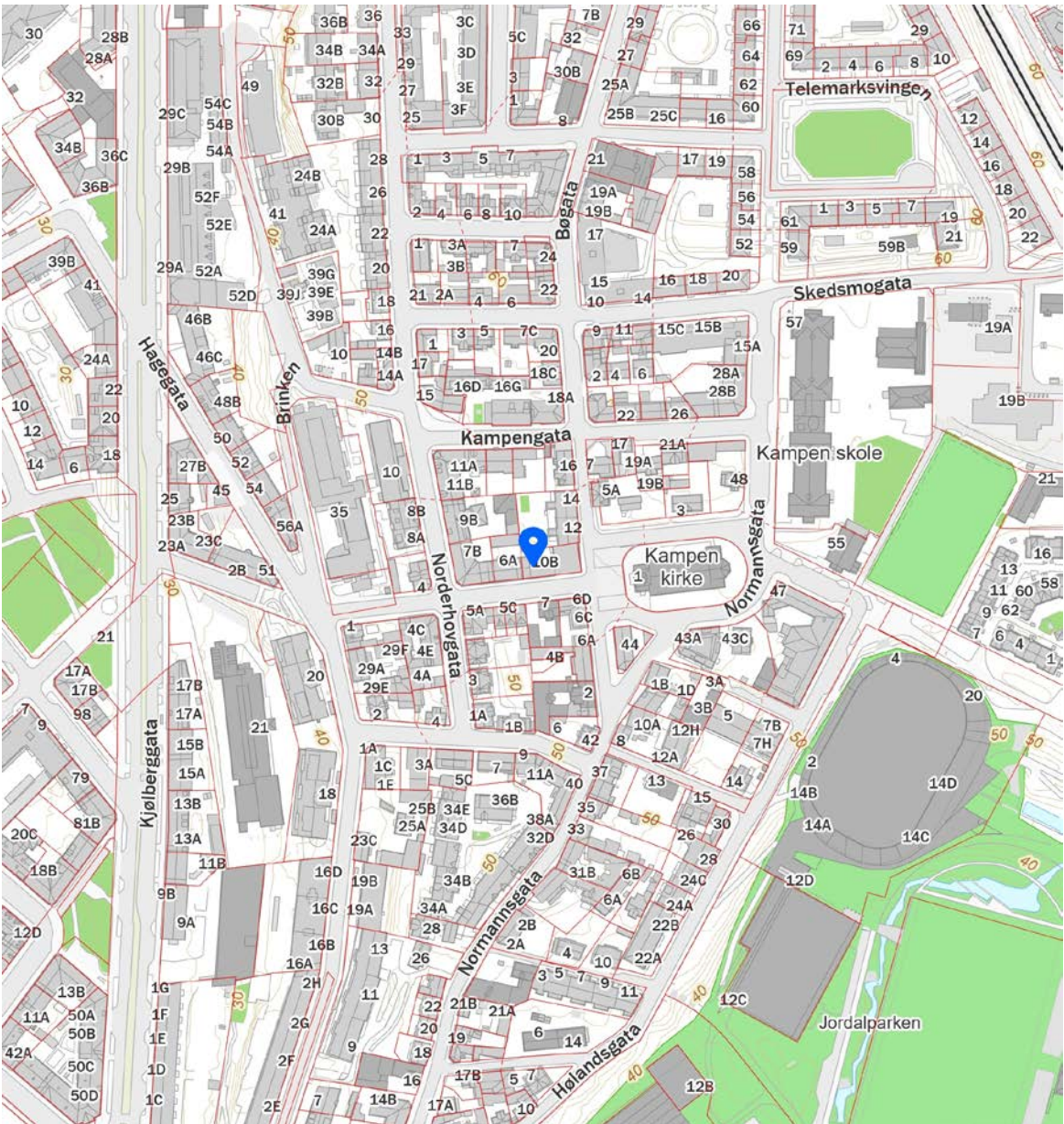
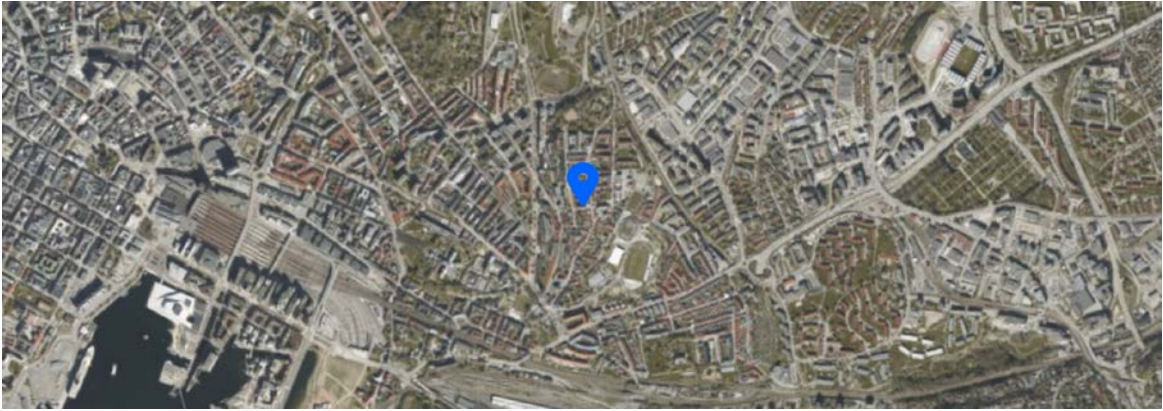


Sivilstand

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



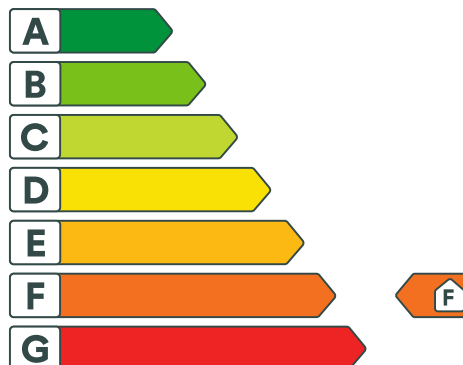
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



Adresse Bøgata 10C, 0655 OSLO	
Dato for energimerking 15.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-296253
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80591128
Gårdsnummer 231	Bruksnummer 78
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1939	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 51,0 m²	Oppvarmet bruksareal 51,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
263,46 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
263,46 kWh/m²

Totalt levert pr. år
13 436 kWh



Bøgata 10C, 0655 OSLO



Detaljering

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



Bøgata 10C, 0655 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygnings 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 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 19: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Emera No1 AS
Henrik Ibsens gate 40
0255OSLO

Deres ref.: 01260100
Vår ref.: 639-1-01/9702
Dato: 27.04.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag i A/S Bøgaten 10.

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Boligselskap:	A/S Bøgaten 10
Organisasjonsnummer:	930672114
Gårds- og bruksnummer:	231 / 78
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Bøgaten 10, 0655 OSLO
Eier/medeier:	Khan, Mahmood

ADKOMSTDOKUMENTER/BESITTELSE

745-860, 116 AKSJER, INTERN ANDEL: 100%

FELLESKOSTNADER

Lån nr: 304209; Avdrag lån 304209	75.35
Lån nr: 304209; Renter lån 304209	134.42
Lån nr: 302452; Avdrag lån 302452	456.92
Lån nr: 302452; Renter lån 302452	393.69
Felleskostnader	3 186.00
Internett	189.00
Vaskeri	33.33
Felleskostnader Månedlig:	kr. 4 468.71

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. 113 765
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 12 793

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Eiendomskreditt AS
Lånenummer:	302452
Rest lånebeløp:	2 384 228.00
Innfrielsesdato:	15.06.2041
Rente type:	5.65%

Långiver:	Eiendomskreditt AS
Lånenummer:	304209
Rest lånebeløp:	814 238.00
Innfrielsesdato:	15.06.2044
Rente type:	5.65%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank: Eiendoms kreditt AS
 Låne nummer: 302452
 Låne type: Serielån
 Rente type: 5.65%, Flytende rente
Restsaldo: **kr 86 357.00**
 Innfrielseslån: 15.06.2041

Bank: Eiendoms kreditt AS
 Låne nummer: 304209
 Låne type: Annuitetslån
 Rente type: 5.65%, Flytende rente
Restsaldo: **kr 28 993.00**
 Innfrielseslån: 15.06.2044

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Klient har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer, men erververen må godkjennes av selskapets styre for at erververen skal bli gyldig overfor selskapet. Ref. sameiets vedtekter.
Utleie:	Aksjeeierne kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, men kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning dersom aksjeeieren samtidig bor der selv. Fremleie eller bruksoverlating av lokalene er ikke tillatt uten selskapets skriftlige samtykke og da bare på de vilkår selskapet setter. Ref. sameiet vedteker.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 83519504
Dyrehold:	Dyrehold er tillatt.
Vedlikeholdshistorikk:	Ta kontakt med styret for nærmere informasjon. Det vil komme flere rehabiliteringsprosjekter i kommende fremtid, styret ser på fasaderehabilitering og mulig overgang til el-kjele som supplement til biooljefyr.
Nøkler:	Bestilles av styret.
Skilt:	Bestilles av styret.
Hjemmeside:	Nei.
Øvrig informasjon:	Selskapets aksjekapital er kr 272 800 fordelt på 2728 aksjero á kr. 100,- fullt innbetalt og lydende på navn, ref. vedtekter. Består av 16 leiligheter og 6 næringslokaler.

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
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 overtagelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 27.04.2026:	kr. 0.00
----------------------------------------------	----------

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

Utstedelse av pantattest per stk.	kr. 658,- inkl. mva. (pr. jan. 2025)
Utstedelse av pantattest per stk.	Kr. 688,- inkl. mva (pr. jan. 2026)
Notering av urådighet og sikringsobligasjon per notering	kr. 3 945,- inkl. mva (pr. jan. 2025)
Notering av urådighet og sikringsobligasjon per notering	kr. 4 143,- inkl. mva (fra jan. 2026)
Transportgebyr aksje / adkomstdokumenter per eierskifte	kr. 9 028,- inkl. mva (pr. jan. 2025)
Transportgebyr aksje / adkomstdokumenter per eierskifte	kr. 9 930,- inkl. mva (fra jan. 2026)
Notering av pant per notering	kr. 3 945,- inkl. mva. (pr. jan. 2025)
Notering av pant per notering	kr. 4 143,- inkl. mva (fra jan. 2026)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	kr. 3 875,- inkl. mva (pr. jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	kr. 4 063,- inkl. mva (fra jan. 2026)

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fem 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:	Guro Ramsøy-Halle
Epost:	bogaten10@styremail.no

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. Urådighet og sikringsobligasjon	Noteres i aksjeeierboken og bekreftelse sendes megler
3. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller parallellavklares
4. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
5. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
6. Ny eierskiftemelding	Må sendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
7. Transportdokumenter	Transportfullmakt, pantedokument kjøper og slettemelding urådighet
8. Eierskifte	Eierskifte og notering av heftelser i aksjeeierboken
9. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
10. Gebyrer	Gebyr for transport og noteringer faktureres megler
11. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
12. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes
13. Slettemelding	Slettemelding fra selgers bank sikrer riktig prioritet

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.

Prosesen 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 salgs 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 salgavtale 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 forkjøp, 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.

Vedtekter for A/S Bøgaten 10, org nr. 930 672 114

Vedtatt på generalforsamling 24.06.2009

1. Navn og Formål

Selskapets navn er A/S Bøgaten 10.

Selskapets formål er å drive eiendommen Bøgaten 10, gnr. 231, bnr 78 i Oslo, samt å gi aksjeeierne rett til bolig eller rett til forretningslokaler i selskapets eiendom. Eiendommen består av 16 leiligheter og 6 forretningslokaler.

2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapets forretningskontor er i Oslo.

3. Aksjekapitalen

Selskapets aksjekapital er kr. 272.800,- fordelt på 2728 aksjer á kr. 100,- fullt innbetalt og lydende på navn.

4. Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligene kan bli sameier i aksjer knyttet til leilighetene.

(2) Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes pkt 4-2.

(3) Aksjene tilknyttet næringslokalene kan eies i sameie av flere.

5. Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer, men erververen må godkjennes av selskapets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 4 eller 6(2) i vedtektene. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke boligen/lokalet før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjene.

6. Boretten for boligaksjeeiere/bruksrett for næringsaksjeeiere

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, jfr. lov nr. 39/2003 om borettslag.

Tilsvarende gjelder for aksjeeiere med leierett til forretningslokale. Deres bruksrettigheter reguleres ikke av borettslagsloven, men av vedtektene, de enkelte leiekontrakter og husleieloven (lov nr. 17/1999).

(2) Aksjeeiere kan ikke benytte boligen/lokalet til annet enn avtalt formål uten styrets skriftlige samtykke. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe/sjenanse for andre aksjeeiere. Næringsaksjeeierne skal gjensidig respektere hverandres spesialiteter og kan ikke drive konkurrerende virksomhet. De plikter også å iakttå alle forskrifter, påbud og krav som gjelder den virksomhet som utøves uten omkostninger for Selskapet. Næringsaksjeeierne plikter selv å fjerne avfall fra driften som går utover vanlig husholdningsavfall fra en boenhet.

Boligaksjeeiere må heller ikke foreta vesentlige forandringer av leiligheten, som f. eks. å flytte eller fjerne vegger, uten styrets skriftlige samtykke.

Aksjeeiere som har rett til næringslokaler kan foreta forandringer uten styrets skriftlige samtykke såfremt de ikke berører selve bygningen. Disse aksjeeierne bekoster selv all innredning og alt utstyr som driften nødvendiggjør, blant annet gjestetoalett uten at selskapet pådras noen omkostninger i den forbindelse.

(3) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, og aksjeeierne plikter å respektere disse.

7. Fremleie eller bruksoverlating av bolig/lokale

Aksjeeierne kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, men kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning dersom aksjeeieren samtidig bor der selv. Reglene om borettslag gjelder ikke aksjeeiere med rett til næringslokale. Fremleie eller bruksoverlating av lokalene er ikke tillatt uten Selskapets skriftlige samtykke og da bare på de vilkår Selskapet setter.

8. Fraflytting

Ved fraflytting skal boligen/lokalet være ryddet, rengjort og i forsvarlig god stand. Mangler kan selskapet kreve utbedret på aksjeeierens bekostning.

Alle nagelfaste innretninger, låser, beslag, nøkler, stikkontakter og ledninger, tilfaller ved fraflyttingen selskapet uten vederlag, selv om de er bekostet av aksjeeieren/brukeren.

9. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen/lokalet, og andre rom og annet areal som hører boligen/lokalet til herunder balkonger innvendig, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og

vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Plikten omfatter også nødvendig vedlikehold, reparasjon og utskiftning av slikt som vinduer og dører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. For næringslokalene omfatter aksjonærenes vedlikeholdsplikt også gatedørene, da disse kan være av forskjellige typer, men ikke bakdørene til oppgangene, som faller innunder selskapets vedlikeholdsplikt i henhold til pkt 10(3).

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Aksjeeieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Aksjeeieren skal holde boligen og gården fri for insekter, skadedyr og sopp- og råteskader. Ved mistanke om ovennevnte plikter aksjeeieren straks å melde fra skriftlig til selskapet.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager aksjeeieren skade i boligen/lokalet som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å melde fra skriftlig til selskapet.

(8) Selskapet og andre nærings- og boligaksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

10. Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygningen og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Utvendig maling av vinduer anses for en del av fasadevedlikeholdet, som påhviler selskapet.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen/lokalet, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen/lokalet dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, reparasjon og utskifting av felles gatedører samt eventuell utskifting av leilighetenes/lokalenes ytterdører til oppgang.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen/lokalet slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen/lokalet.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven § 5-18. Bestemmelsen får tilsvarende anvendelse for næringslokalene.

11. Felleskostnader

(1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19. Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

(3) Selskapets kostnader til behandling og oppfølging av overdragelse, pantsettelse av aksjer eller søknad om overlating av bruk/fremleie besørages dekket av vedkommende aksjeeier.

(4) Aksjeeieren har ikke anledning til å motregne eventuelle krav mot leien, men må eventuelt gjøre disse til gjenstand for særskilt søksmål.

12. Styret og dets vedtak

12-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre bestående av en styreleder, to andre medlemmer samt ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

12-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

12-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer i selskapet utad og tegner dets navn.

13. Generalforsamlingen

13-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

13-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at krevet er fremsatt.

13-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

13-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Anvendelse av overskuddet eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, samt utdeling av utbytte.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
5. Fastsettelse av eventuell godtgjørelse til styret
6. Valg av revisor samt revisors lønn.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

13-5 Møteledelse og protokoll

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

13-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksje gir én stemme på generalforsamlingen. Aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen.

13-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 13-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

14. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

14-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

14-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

Dersom ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 34 og, for så vidt angår boligdelen, lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

Husregler for Bøgata 10

GENERELT

1. Alle beboerne i Bøgata 10 har ansvar for å bidra til trivsel, ro og orden i gården.
2. Støyende aktiviteter i gårdens fellesarealer og i leilighetene bør unngås, særlig etter kl. 22.00, og i helgene, før kl. 10.00.
3. Boring i vegger og andre støyende oppussingsaktiviteter må ikke foregå i tidsrommet mellom kl. 20.00 og 08.00, og i helgene, før kl. 10.00.
4. Bruk radiatoranlegget fornuftig i forhold til lufting og med hensyn til våre felles fyringskostnader

OM FELLESAREALER

5. Den enkelte beboer plikter å ta hensyn til og verne om alle gårdens fellesarealer.
6. Forlat alle fellesarealer (bakgård, kjeller, vaskerom, tørkeloft) slik du selv ønsker å finne dem.
7. Hold orden på dine eiendeler (sykler, vogner etc.) - *fjern eventuelle eiendeler* som ikke er i regelmessig bruk.
8. Ikke plasser ting utenfor boder i kjeller og på loft, eller i trappeoppgangene. Gjensatte ting vil bli kastet.
9. Vaskerommet kan brukes mellom kl. 08.00 og 20.00.
10. Grilling i bakgården bør foregå slik at det ikke sjenerer noen av leilighetene.
11. Navneskiltene på dørtelefonen og postkassene skal være av samme type, og skal alltid ha navnet på den/de som bor i leiligheten. Nye skilter bestilles av styret.

ENDRINGER SOM KREVER STYREGODKJENNING

12. Aksjeeierne har ikke mulighet til å sette opp flaggstang, skilt eller antenner. Det er ikke tillatt å forandre fasader, balkonger, dører eller oppganger, eller foreta noen form for montering på/i disse uten skriftlig tillatelse fra styret.
13. Virksomhetsendringer i butikklokalene må godkjennes av styret etter skriftlig søknad.
14. Framleie av leiligheter må godkjennes av styret og gis i utgangspunktet kun etter skriftlig søknad for ett år av gangen.
15. Husdyrhold skal godkjennes av styret etter skriftlig søknad.

SIKKERHET

16. Det skal alltid være minimum en røykvarsler og et brannslukkingsapparat i hver leilighet. Brannslukkingsutstyret er aksjeselskapets eiendom og kan ikke fjernes fra leiligheten. Aksjeeierne har vedlikeholdsansvar for utstyret, og skal sørge for at det til enhver tid er i forskriftsmessig stand.

17. Utgangene til brannbalkongene i fjerde og femte etasje må ikke låses, og skal ha fri adgang.
18. Hoveddøren, dørene til oppgangene, kjeller- og loftsdoorer skal holdes låst.

DUGNAD

19. Styret arrangerer dugnader ved behov, og skal varsle beboerne i god tid. Styret bestemmer hvilke oppgaver som skal utføres.
20. Manglende dugnadsinnsats belastes beboere med en sum som tilsvarer det styret vurderer det ville ha kostet, dersom aksjeselskapet måtte ha kjøpt vaktmestertjenester for å utføre oppgavene.

VEDLIKEHOLD mm

21. Aksjeeierne er ansvarlig for det innvendige vedlikeholdet av leiligheter og forretningslokaler.
22. Aksjeselskapet er ansvarlig for det utvendige vedlikeholdet.
23. Det er ikke tillatt å montere elektriske avtrekksvifter inn mot gårdens felles luftekanaler.
24. Ved oppussing av baderom er den enkelte aksjeeier pliktig til å følge Byggebransjens Våtromsnorm (BVN).

VEDTATT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING I AKSJESELSKAPET BØGATA
10, 13. juni 2006

Protokoll for ordinær generalforsamling 2025 i A/S Bøgaten 10 org.nr. 930672114

Møtedato:	mandag, 16. juni 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Stortingsgata 2, Ecit Norian
Tilstede fra forretningsfører:	Lars Henrik Moberg
Møtet ble åpnet av:	Styreleder

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Lars Henrik Moberg foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Lars Henrik Moberg foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Sondre Meisfjord foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

10 aksjonærer

0 fullmakter

Totalt 10 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 2024

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2025

Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

5. Godtgjørelse til styret

Foreslått honorar til styret på kr. 70 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak:

Ikke godkjent

Det foreslått en økning på honoraret til 90.000,- for perioden som har vært.

Vedtak: Godkjent

5.1. Ekstraordinær styregodtgjørelse

Økning i styrehonorar / øremerke et vesentlig honorar for de i styret som holder i rehabiliteringsprosjektet i året som kommer

Vedtak: Årsmøte ble enige om at for neste år vil det foreslås et ekstraordinært honorar til prosjektgruppen for arbeid med selskapets rehabiliteringsprosjekt.

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Matias Jørstad Rygh	På valg: 2025
Styremedlem	Linus Chr Sandstrøm Helle	På valg: 2025
Styremedlem	Stina Maria Lindholm	På valg: 2025
Styremedlem	Bjørn Gunnar Skomakerstuen	På valg: 2025
Styremedlem	Aleksander Årnes Madsen	På valg: 2025
Varamedlem	Ingrid Grønli Åm	På valg: 2025
Varamedlem	Guro Ramsøy-Halle	På valg: 2025

Valg:

Forsamlingen foreslo å velge prosjektmedlemmer/styremedlem før valg av styreleder. Prosjektgruppen vil kommende periode arbeide med selskapets rehabiliteringsprosjekt.

Som kandidater til prosjektgruppen ble **Linus Sandstrøm Helle**, **Stig Axel Haugan** og **Matias Rygh** foreslått.

Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte **Guro Ramsøy-Halle**.

Til verv som styremedlemmer stilte **Stina Maria Lindholm**, **Aleksander Årnes Madsen** og **Ewa Jacobsen**.

Til verv som varamedlem stilte **Sondre Meisfjord**, **Vilja Kwasny** og **Ingrid Grønli Åm**.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Guro Ramsøy-Halle
Styremedlem:	Linus Sandstrøm Helle
Styremedlem:	Stig Axel Haugan
Styremedlem:	Matias Rygh
Styremedlem:	Aleksander Årnes Madsen
Styremedlem:	Stina Maria Lindholm
Styremedlem:	Ewa Jacobsen
Varamedlem:	Sondre Meisfjord
Varamedlem:	Vilja Kwasny
Varamedlem:	Ingrid Grønli Åm

Vedtak: Godkjent

7. Innkomne saker

Ingen saker til behandling

Møtet ble avsluttet klokken 19.45. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Protokollvitne:

Navn: Lars Henrik Moberg

Navn: Sondre Meisfjord

Document ID: 2417e688-be49-484c-96a8-41c08a9b665d

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.

2025-06-17 06:20:47 UTC+00:00

Lars Henrik Moberg

 bankID

NO BankID - 3206204a-620e-42b3-9c6b-9d71de48f986

2025-06-18 07:59:23 UTC+00:00

Sondre Meisfjord

 bankID

NO BankID - 13976858-6540-4d12-98e8-be4b941ff7b8

Document ID: 247ef98-be49-484c-96a8-41c08a9b665d

**A/S Bøgaten 10
2024**

Document ID: e5a17309-b224-4338-a406-b9e40e8c6d23

Årsregnskap for A/S Bøgaten 10

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		1 350 637	1 290 367	1 399 171	1 436 958
Andre inntekter		227 870	47 752	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER	1	1 578 507	1 338 119	1 399 171	1 436 958
Lønn og personalkostnader	2	22 820	57 050	79 870	79 870
Avskrivninger		160 315	146 738	0	0
Renhold		39 240	37 455	39 000	40 900
Kabel-TV/Bredbånd		29 770	80 571	45 300	31 000
Kommunale avgifter		244 818	213 002	239 900	272 800
Strøm og nettleie		15 763	16 662	16 900	16 000
Fjernvarme og fyring		212 324	314 895	318 100	249 900
Andre driftskostnader	3	31 250	22 726	36 100	33 000
Reparasjon og vedlikehold	3	910 420	188 396	83 000	102 500
Eksterne tjenester	3	311 534	103 013	83 650	75 700
Serviceavtaler	3	3 175	0	11 800	1 100
Forsikringer		89 649	41 743	44 400	50 067
Andre kostnader	3	32 744	12 673	21 800	20 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 103 821	1 234 924	1 019 820	973 237
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-525 314	103 195	379 351	463 721
DRIFTSRESULTAT:		-525 314	103 195	379 351	463 721
Finansinntekter		0	7 034	3 500	0
Finanskostnader		204 765	156 704	164 658	182 980
SUM NETTO FINANSPOSTER		-204 765	-149 670	-161 158	-182 980
ÅRSRESULTAT		-730 079	-46 475	218 193	280 741
Resultat		-730 079	-46 475	218 193	280 741
Overført til udekket tap		-730 079	-46 475	0	0
SUM DISPONERT		-730 079	-46 475	0	0

Document ID: e5a17309-b224-4338-a406-b9e40e8c6d23

Balanse

A/S Bøgaten 10

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom	4	2 426 108	2 586 422
Sum varige driftsmidler		2 426 108	2 586 422
Lån til foretak i samme konsern		0	1 718
Sum finansielle anleggsmidler		0	1 718
Sum anleggsmidler		2 426 108	2 588 140
Kundefordringer		12 184	49 531
Forskuddsbetalte kostnader		146 410	75 870
Sum fordringer		158 594	125 401
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	555 691	630 532
SUM OMLØPSMIDLER		714 285	755 933
SUM EIENDELER		3 140 392	3 344 073
EGENKAPITAL OG GJELD			
Andelskapital		272 800	272 800
Sum innskutt egenkapital		272 800	272 800
Annen optjent egenkapital		-647 753	82 326
Udisponert resultat		0	0
Sum optjent egenkapital		-647 753	82 326
SUM EGENKAPITAL	6	-374 953	355 126
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	3 423 636	2 736 002
Sum annen langsiktig gjeld		3 423 636	2 736 002
Leverandørgjeld		65 007	135 135
Annen kortsiktig gjeld		26 702	117 811
Sum kortsiktig gjeld		91 709	252 945
SUM GJELD		3 515 345	2 988 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 140 392	3 344 073

Balanse

A/S Bøgaten 10

Note	2024	2023
------	------	------

OSLO,
Styret for A/S Bøgaten 10

Matias Jørstad Rygh
Styrets leder

Aleksander Årnes Madsen
Styremedlem

Bjørn Gunnar Skomakerstuen
Styremedlem

Linus Christopher Sandstrøm Helle
Styremedlem

Stina Maria Lindholm
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.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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		2024
Fakturerte felleskostnader		998 040
Fakturert renter og avdrag		308 760
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd		36 288
Fakturert vaskeri		5 199
Andre driftsinntekter		2 350
Andre inntekter		5 437
Styrehonorar 2019		5 705
Energikartlegging i selskapet – Enova Sf		113 524
Tilskuddet til energikartlegging – Oslo Kommune		103 204
Sum driftsinntekter		1 578 507

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	70 000	50 000
Rev. avs. Styrehonorar 2023	-50 000	0
Arbeidsgiveravgift	9 870	7 050
Rev. avs. Styrehonorar 2023	-7 050	0
Sum lønnskostnader	22 820	57 050

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader		2024
Is og snø forvaltningstjeneste – Trippel Høydeservice AS		31 250
Sum andre driftskostnader		31 250

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	13 410
Rådgivning og prosjektledelse – Rambøll Norge AS	22 000
Skruing av pumpe – Sanitær og varmevakta AS	1 655
Slokkere – Firesafe AS	17 440
Rehabilitering prosjekt – Olimb Rørfornyng AS	855 915
Sum reparasjon og vedlikehold	910 420

Eksterne tjenester

	2024
Revisjon – Rsm Norge AS	19 406
Andre konsulentonorarer	242 839
Forretningsførsel og regnskap	40 876
Ligningsoppgaver	6 163
Lovpålagt kundekontroll og internrevisjon	2 250
Sum eksterne tjenester	311 534

Serviceavtaler

	2024
Årskontroll – Firesafe AS	3 175
Sum serviceavtaler	3 175

Andre kostnader

	2024
Lisens og systemkostnader	5 500
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	3 134
Øreavrunding	52
Tap på fordringer	19 058
Sum andre kostnader	32 744

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger	Anlegg	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	678 833	3 668 445	4 347 278
Tilganger i året	0	0	0
Avgang	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	678 833	3 668 445	4 347 278
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12	13 576	1 907 594	1 921 171
Balansført verdi 31.12.	665 257	1 760 851	2 426 108
<hr/>			
Årets avskrivninger	13 576	146 739	160 315

Anlegg ble aktivert i 2012 og har avskrivningsperiode i 25 år. Anlegg avskrives på lineær metode. Bygninger avskrives med 2% per år. Levetid er 50 år. Tomteverdien er inkludert i bokført verdi. Tomten er bokført til kr. 0.

Note 5 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	555 691
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	555 691

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekkmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0,-

Note 6 Negativ Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	272 800	82 326	355 126
Årsresultat	0	-730 079	-730 079
Saldo 31.12	272 800	-647 753	-374 953

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader

Note 7 Langsiktig gjeld

	2024
Eiendomskreditt AS 302452	
Opprinnelig lånesum	2 814 174
Restlån per 01.01.	2 736 002
Nedbetalt i år	156 344
Restsaldo per 31.12.	2 579 658

Låntype: serielån
Innfrielse: 15.06.2041
Renter: 6,37%

	2024
Eiendomskreditt AS 304209	
Opprinnelig lånesum	1 000 000
Nedbetalt i år	12 022
Ekstraordinær innbetaling lån	144 000
Restsaldo per 31.12.	843 978

Låntype: annuitetslån
Innfrielse: 15.06.2044
Renter: 6,15%

Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr. 3 423 636,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 2 368 848,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

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.

2025-06-13 06:37:33 UTC+00:00

Bjørn G Skomakerstuen

 bankID

NO BankID - e938fbcf-a93d-4d9b-a318-42a110c480d4

2025-06-13 06:46:52 UTC+00:00

Stina Maria Lindholm

 bankID

NO BankID - c68e8e89-1d56-4a25-ae5b-5b984b2449e3

2025-06-13 08:26:39 UTC+00:00

Matias Jørstad Rygh

 bankID

NO BankID - 28a80d02-c498-4576-a8c2-36262d03dc62

2025-06-15 17:49:06 UTC+00:00

Linus Chr Sandstrøm Helle

 bankID

NO BankID - ec9ed2e9-6efc-4ef1-862f-07c3b84510b1

2025-06-16 08:58:41 UTC+00:00

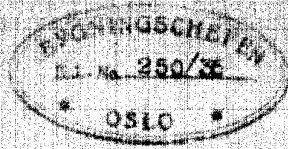
Aleksander Årnes Madsen

 bankID

NO BankID - d1e4f163-f2db-4b27-ae8b-9ffc82a3b74d

Document ID: esa17309-b224-4338-a406-b9e40e8c6d23

F.D.



ANNEMDELSE.

7 bl. tegninger.

Dupliket sendt Erandschefen.

Ekspedisjons-Dokument

angaende Vaanningeius
 på matr.-nr. 10 Bøgsten
 innlevert 11. februar 1935. Attestert

Oversendes hr. oppmålingschefen til saksbehandling angående grunnens, mat. nr. 10, grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til opplysning angående reguleringsbestemmelser på tvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, ktr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 12. februar 1935.

Ch. M. ...

Reguleringschefen
 Antall: 1935

*Sendes hr. reguleringschefen
 Grunnens grenser er vist med grønne
 linjer på situasjonsplanen Bl. 1*

Oslo 16/2. 1935

Reguleringschefen

E. Lund



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Dato: 02.05.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201111983-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Jetmir Sabani

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BØGATA 10	Eiendom:	231/78
Tiltakshaver:	AS Bøgata 10 c/o Akersgata Eiendom	Adresse:	Postboks 6648 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Tore Orvei AS	Adresse:	Ryensvingen 15, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/repasasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BØGATA 10

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 26.04.2012.

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.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.05.2012 av:

Jetmir Sabani - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:

AS Bøgata 10 c/o Akersgata Eiendom, Postboks 6648 St. Olavs plass, 0129 OSLO, j-fonn@online.no



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord:

02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ArkitektTeam AS
Helgerødgata 5
1515 MOSS

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201303553-18 Saksbeh: Tone Christine Hellem Dato: 14.04.2015
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: BØGATA 10 Eiendom: 231/78/0/0
Tiltakshaver: Avenir eiendom AS Adresse: Bøgata 10, 0655 OSLO
Søker: ArkitektTeam AS Adresse: Helgerødgata 5, 1515 MOSS
Tiltakstype: Restauranter/kafé/bar Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST - BØGATA 10

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 05.12.2014 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 og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201303553			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/7
Plan kjeller	A20-1	06.02.2013	1/8
Plan 1. etasje - 1	A20-2	06.02.2013	1/9

Pålegget om ferdigstillelse av 15.08.2014 er med dette oppfylt.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.04.2015 av:

Tone Christine Hellem - Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate, 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

Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

Avenir eiendom AS, Bøgata 10, 0655 OSLO, nikodemus@javelin.no

Reguleringskart 06.05.2026

Om valgt eiendom
Om valgt punkt

231/78 (gårds-/bruksnr)
 Bydel: Gamle Oslo
 0655 Oslo
 Beregnet areal for valgt teig: 391m² ⓘ
[Se matrikkel og tinglysing](#)

Planer

- [Kommuneplan](#) ♥
- [Kommunedelplan \(1\)](#) ♥
- [Områderegulering \(0\)](#) ♥
- [Reguleringsplaner \(1\)](#) ▲

Vis kart for Reguleringsplaner

S-2255 ○ Vis planområde

[Reguleringsbestemmelser](#)

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

- [Skilt- og reklameplan \(1\)](#) ♥
- [Torshovkvartalene \(0\)](#) ♥
- [Planprogrammer \(0\)](#) ♥
- [VPOR \(0\) Veiledende plan for offentlig rom](#) ♥
- [Strategisk plan for Hovinbyen \(0\)](#) ♥
- [Plankunngjøring \(0\)](#) ♥
- [Midlertidig forbud mot tiltak \(0\)](#) ♥

Saker

Her finner du alle sakene på eiendommen

- [Byggesaker \(23\)](#) ♥
- [Plansaker \(0\)](#) ♥

🏠 📏 📐 📍 🌐 🔍 📏 m² + -

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Loverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270698, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter byggningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

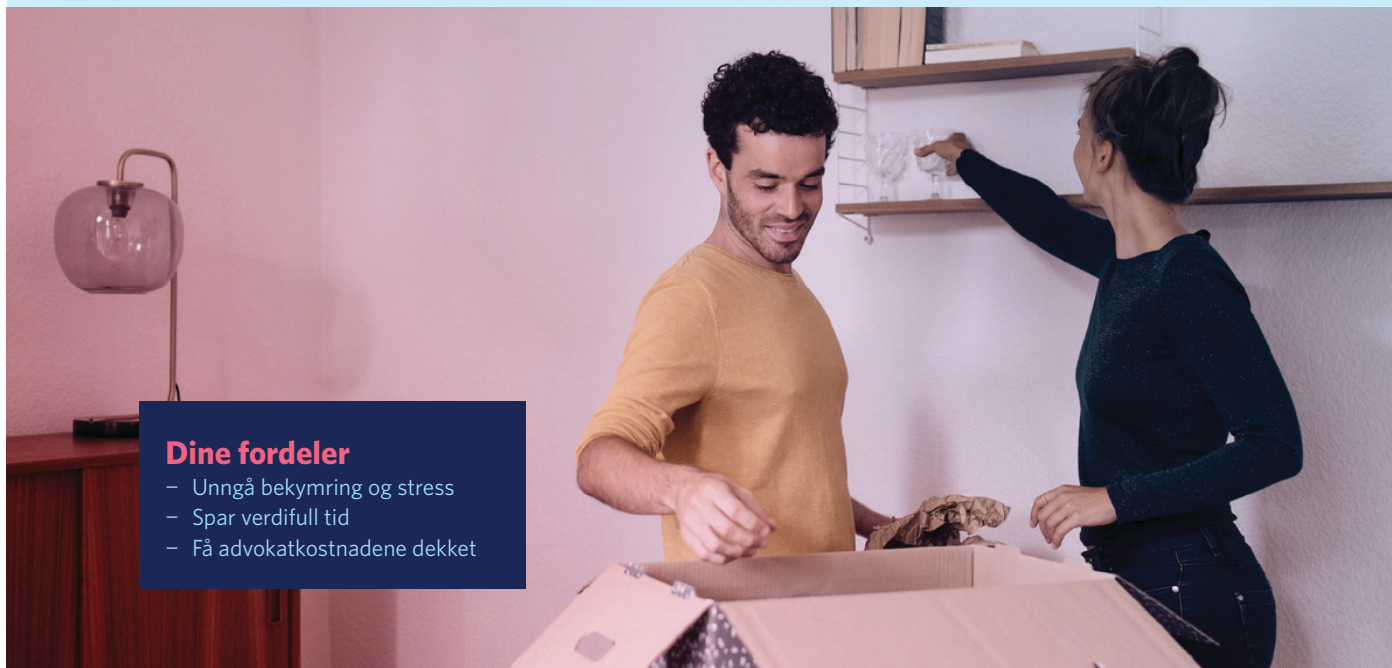
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Adrian Stokstad
Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no
+47 469 10 410

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema



Adrian Stokstad
adrian.stokstad@emera.no
469 10 410

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEnde FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING