NORDVIK

Bergstien 8B

2 soverom | 85 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bergstien 8B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
24	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
113	Kontaktinfo
116	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
119	Forbrukerinformasjon om budgivning
120	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.03.2026

Nøkkelinformasjon



Stilren, klassisk og gjennomgående 3-r selveier - Generøs takhøyde, peis og doble fløydører - Tilbaketrukket beliggenhet

Prisantydning	**7 990 000,-**
Omkostninger	**207 580,-**
Totalpris	**8 456 442,-**
Fellesgjeld	**258 862,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 452,-**
BRA-i	**85 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1894**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Stilren, klassisk og gjennomgående 3-roms med originale detaljer og tilbaketrukket beliggenhet. Her bor du i en ærverdig gård fra slutten av 1800-tallet i en rolig gate.

Bergstien ligger skjermet og tilbaketrukket til omkranset av velholdte bygårder fra århundreskiftet. Sentral beliggenhet midt på St. Hanshaugen med få meter til en rekke hyggelige kaféer, butikker, offentlig kommunikasjon, samt den populære parken på St. Hanshaugen.

- Nydelige rosetter og stukkatur
- Originale, doble fløydører og peisovn
- Nyere enstavs eikeparkett og harmoniske fargevalg
- Gjennomgående planløsning
- Generøs takhøyde på over 3 meter og godt lysinnslipp
- Plejd-styrt smartbelysning
- To stuer på rad
- Egen spisestue eller ekstra soverom
- Sameiet disponerer tre p-plasser som leies ut

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 8 kvm



mer om
alberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0503/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bergstien 8B, 0172 OSLO
Gnr 218, bnr 40, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Hege Harreschou

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)
258 862,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 248 862,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
206 200,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
207 580,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
220 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 456 442,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 469 442,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1894

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 93 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 85 kvm.
Total BRA: 85 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Leiligheten disponerer en bod i trappen på 0,9 m² og en bod i kjelleren på 7,2 m².
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, spisestue, soverom, bod (vaskerom), og bad. I tillegg disponerer leiligheten to boder. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 7,2 og en bod i trappen på 0,9 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Her får du et godt førsteinntrykk av denne klassiske leiligheten. I gangen er det plassbygd skap (kott) for oppbevaring av sko og yttertøy. Gangen har en sentral plassering og sikrer god flyt mellom alle rommene.

Kjøkken:
Separat kjøkken med hyggelig spiseplass. Ikea kjøkkeninnredning fra 2001 med glatte fronter, børstede stålplater over kjøkkenbenken og benkeplate i laminat. Nytt blandebatteri. Hvitevarene består av kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, integrert mikrobølgeovn og integrert oppvaskmaskin. Varmtvannsbereder er plassert

i underskap (bereder fra 2001 på 116 L). På kjøkkenet er det godt med skap- og benkeplass. Videre har kjøkkenet store vindusflater vendt mot bakgård.

Stue:
Leiligheten har en herlig, klassisk planløsning med stue, spisestue og soverom/stue på rad. Mellom rommene er det originale, doble fløydører. Innbydende og lys stue med god plass til stor sofagruppe, sofabord og tv-møblement. Stuen oppleves luftig og åpen med generøs takhøyde på over 3 meter, store vindusflater og lyse fargevalg. Flotte, klassiske detaljer med nydelig rosett, stukkatur og dype vindusposter. Peisovnen i stuen sikrer behagelig varme og bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Stuene har delikate overflater med ny enstavs eikeparkett (180 mm bredde) og nymalte overflater holdt i harmoniske fargetoner. Alle vegger er malt i Pure & Originals maling med naturpigmenter (Gangen er malt i Jotuns Wonderwall). Originalt listverk er bevart i størst mulig grad, og sparklet og malt i Pure & Originals high-gloss maling.

Selger har gjort flere oppgraderinger i sin eiertid. Det er etablert nye stikkontakter i himlingen i alle rom mot Bergstien, slik at man kan henge opp taklamper i kroker fra rosettene. Disse er koblet til Plejd dimmere som kan styres både manuelt og via bluetooth / Plejd-appen. Tak, inkl. stukkatur og rosetter, er på soverom og i spisestuen sparket i sprekker og hull, og deretter malt med Pure & Originals kalkmaling som er egnet til denne typen tak. Blomsterbrett (antatt originale) var tidligere dekket av plastbelegg - disse er fjernet, brettene er helsparklet og malt og fremstår nå helhetlig sammen med nymalte gerikter og speil under. Ett unntak er i spisestue der speil er skrapt for å finne originale malingsfarger og dette ble bevart av dekorative hensyn, men gerikter rundt vindu er nymalt.

Spisestue:
Mellomstuen er i dag innredet og brukt som spisestue. Her er det god plass til stor spiseavdeling - perfekt for sosiale sammenkomster med venner og familie. Spisestuen har rosett, stukkatur og takhøyde på over 3 meter. Avhengig av ønske og livssituasjon kan en av stuene enkelt innredes og brukes som et ekstra soverom.

Soverom:
Soverommet er romslig, og har klassiske detaljer. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. I tillegg er det plass til kommode eller skrivebord ved vinduet. Rommet er malt i en behagelig fargetone. Fra soverommet er det direkte adkomst til innvendig bod/vaskerom med opplegg for vaskemaskin og ekstra lagringsplass.

Bad:
Tidløst og velfungerende bad fra 2009. Badet har flislagte overflater, gulvvarme og downlights med dimmer i himling. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og baderomsinnredning med skap, servant med ettgreps blandebatteri og vegghengt speilskap. Selger opplyser at det er nye dusjdører på badet.

Overflater:
Gulv: Enstavs eikeparkett, malte tregulv, gulvbelegg/linoleum i boden og fliser på badet.
Vegger: Malte flater og teglstein. Flislagte vegger på badet.
Himling: Malt himling. Takhøyden i stuen er målt til ca. 3,1 meter. Rosetter og stukkatur.

Parkering
Sameiets tre parkeringsplasser som leies ut etter gjeldende venteliste. Det er ingen ledige plasser per dags dato. Det følger av vedtektene fordeling av plassene.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I mitt eie: Sandvika rørservice AS - bytte av dusjdører, mars 2026. Forrige eier fikk totalrenovert badet i 2009, det ble utført av Ekebergs Tømrer og snekkerservice.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra tidligere eier: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Støp m fall, membran, påstøp med armering, varmekabler og fliser (utført av Ekebergs Tømrer og snekkerservice)

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke utover beskrivelsen "Støp m

fall, membran, påstøp med armering, varmekabler og fliser".

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier: taket på hele gården ble byttet av profesjonelt firma i 2018. jfr Styret i sameiet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplysninger om hvem som har utført arbeider med drenering kan fåes hos styret i sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nansen Elektro As, 18. desember 2025: "Opplegg for 6 stk nye stikk i stue Banke kabel på list Bytte tilførsel til stue, gang og stue er på samme kurs og hoved tilførselen til kursen kommer inn på gang og hadde jording." Boligelektrikeren AS, 18. mars 2025: "Rom venstre.: Montert taklampe som er levert av kunden. Etablert stikkontakt ved tak. Etablert plejd styring. Stue: Montert taklampe som er levert av kunden. Etablert stikkontakt ved tak. Etablert plejdstyring. Rom høyre.: Montert taklampe som er levert av kunden. Etablert stikkontakt ved tak. Etablert plejd styring. gang: Montert taklampe som er levert av kunden. diverse: Høyde av lamper og oppheng av lampet ledninger til stikkontakter er gjort i samsvar med kunden." Fra tidligere eier (jeg antar utført i 2009 ifm. bad): "Ja, kun av faglært Beskrivelse: Lagt varmekabler bad 700 w tkxp 2 r 17 w m komplett med regulator, Montert downlights med dimmer, montert dobbel stikk bad, montert dobbel still til vask tørk, lagt opp to nye kurser til bad og vask tørk. Arbeid utført av: Sentrum Elektroservice Gustavsen"

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Nansen elektro utførte sluttkontroll etter sitt arbeid desember 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført noe arbeid på rør i kjeller i 2026. Ytterligere opplysninger kan fås av Styret i sameiet.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: I følge tidligere eier: !Ja. Nye stålpiper lagt i alle gamle pipeløp ca 2018. jfr Styret i sameiet"

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Fukt i kjeller, men ikke mer enn forventet i en bygård fra 1890-tallet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Gulv i stue er rettet opp ifm. legging av ny parkett. Spisestue og sov har fortsatt skjevheter, men det er stabilt og ikke mer enn man kan forvente i en gammel bygård.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen som er gjort i selgers eiertid. Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Bygget:
- Bygg fra 1894.
- Gråsteinsmur/tegl antatt fundamentert til faste masser/ flåte.
- Grunnmur i naturstein\ tegl.
- Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.
- Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.
- Malt trappeoppgang med smijernstrapper med tregelender.

Leiligheten:
- Vinduer med trerammer med 2-lags energiglass fra 1988. Brannvindu på kjøkken fra 2016.
- Brannklassifisert entredør b-30.
- Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue.
- Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken. Bereder fra 2001 på 116L.
- Hovedsikringer i kjeller og sikringsskap inne i gangen. Sikringsskap med automatsikringer.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse

indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer:
Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

- Innvendige dører:
Eldre innvendige dører får ofte problemer med å henge/subbe pga. slitte hengsler (løs skrue, behov for skiver/plugg), malingslag som binder døren, eller at treverket har svulmet (fukt) eller satt seg (husets bevegelser.

- Overflater baderomsgulv:
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.

- Sanitærutstyr og innredning:
Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

- Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekk:
Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

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

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon:
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

- Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn i stuen
- Panelovner
- Gulvvarme på badet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 452,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Avdrag: 599,-
Felleskostnader: 4 720,-
Internett: 550,-
Renter: 1 583,-

Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm
- Eiendomsskatt

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 1 355,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 034 683,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 138 733,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bergstien 8, orgnr. 983071791

Om sameiet
- Sameiet består av 14 boligseksjoner.
- Sameiet har avtale med HomeNet.

Det er ifølge styreleder ikke vedtatt vedlikeholdsarbeid utover budsjett som krever ekstraordinære felleskostnader.

Forretningsfører
Bori BBL

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 258 862,-pr. 31.12.2025
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Bank: HANDELSBANKEN
Type: Annuitetslån
Rente: 7,10%
Term: 12
Totalt restgjeld: 3 025 626
Andel saldo: 258 862,-
Løpetid: 12.08.19 - 01.01.44

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 19 238,- pr. 31.12.2025

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det gjennomføres dugnader i sameiet. Sameiet kan fastsette et årlig vedlikeholdsgebyr som pålegges alle seksjonseiere. Gebyret kan maksimalt settes til 1000 kr per år. Gebyret kan reduseres eller bortfalle for seksjonseiere som deltar på dugnader eller utfører annet vedlikeholdsarbeid

godkjent av styret

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 78936815

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 431 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen med parken som nærmeste nabo. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til boligen.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen, fiskebutikken Gutta fra Havet og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett/Ila/Ringnes Park, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane og lekeplasser. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21, 26 og 37 er i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn.

OsloMet på Bislett ligger kun ca. 10 minutters gange. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand fra boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Badet er utvidet ut fra de originale byggetegningene og det er laget bod ved soverommet.

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1896 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Bergstien 8 - Våningshus - Exdok (attestert) - 1896
Bergstien 8A+B - Bruksforandring Av Butikk - Exdok(Uattestert) - 1938
Bergstien 8 - Innredning Loft - Ferdigattest - 1994
Bergstien 8 - Innredning Bad I Soverom - Ferdigattest - 1994
Bergstien 8A+B - Innredning W.C. Og Dusj - Ferdigattest - 1970

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Bergstien 2 A - b - Rehabilitering av bolig med fasadeendring. Saksnummer 202508220
Bjerregaards gate 11 A - oppføring av bygg med ni boenheter. Saksnummer 202508961
Bjerregaards gate 14 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Saksnummer 202523020
Bjerregaards gate 14 - gjenoppføring av bakgårdsbygg. Saksnummer 202523023

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/218/40/9:
05.08.1969 - Dokumentnr: 514797 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:40
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1973 - Dokumentnr: 516325 - Erklæring/avtale
PANTSETTELSESERKLÆRING
PANT TIL SAMEIET
FOR INNTIL: NOK 50.000
BESTEMMELSE OM OVERDRAGELSE
ANFØRT PRIORITET:
ETTER PANTELÅN SOM SAMEIEREN HAR TATT OPP
MED STYRETS SAMT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.2026 - Dokumentnr: 317225 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.02.1981 - Dokumentnr: 501330 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1

27.10.1987 - Dokumentnr: 70379 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 241/1326
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 241/1326
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 SEKSJONER

27.10.1987 - Dokumentnr: 70379 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 9
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 105/1326

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID.

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se

«Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 588,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar per stk. (Oppmøte på overtagelse uten kostnad) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 200,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 174 548,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. mars 2026

Megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler 2
Adrian Nordvik, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97174157

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring,

finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bergstien 8B

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 411 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	**6 min** 0.5 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**8 min** 0.7 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	**12 min** 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**12 min** 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**20 min** 1.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	**5 min** 0.4 km
Edvard Munch videregående skol...	**8 min**

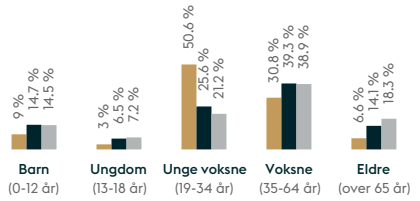
Offentlig transport

Stensberggata Linje 37	**3 min** 0.3 km
Frydenlund Linje 17, 18, 19	**9 min** 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**17 min** 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	**17 min** 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 1.9 km

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	**3 min** 0.2 km
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	**4 min** 0.3 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1... 51 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Aker/St. Hanshaugen	4 172	2 820
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Falck Ytters plass	4 min
Oslo katedralskole	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	4 min
SiO Athletica Vulkan	6 min

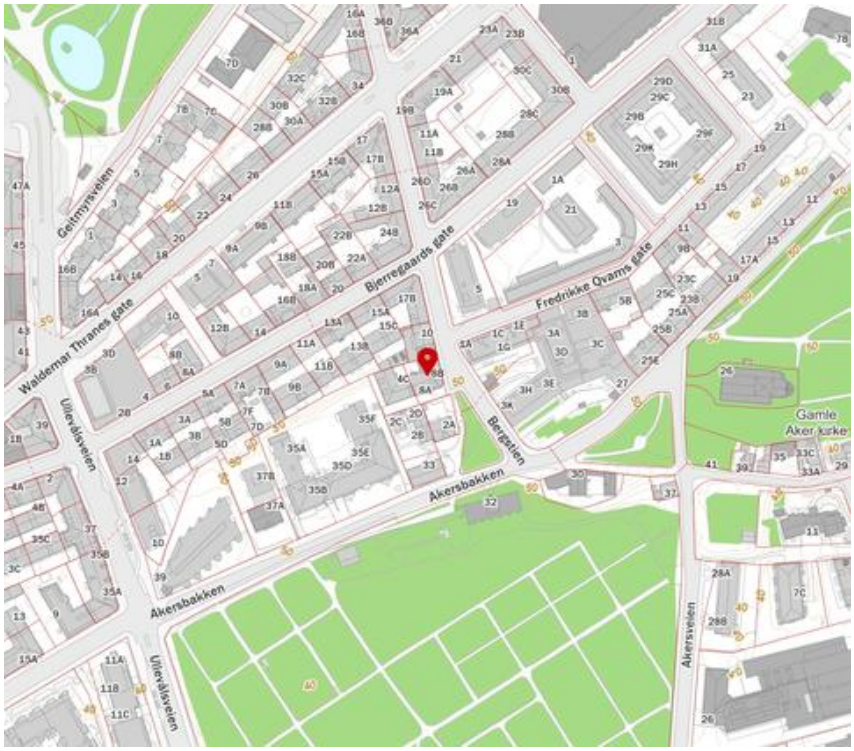
«Folk er vennlige og det er et godt samhold :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2025

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk

Bergstien 8 B, 0172 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 40, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 29.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26150 **Eiendomsverdi ref nr:** EA2021

Foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Haakon Telle Bøe

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig



Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 9 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

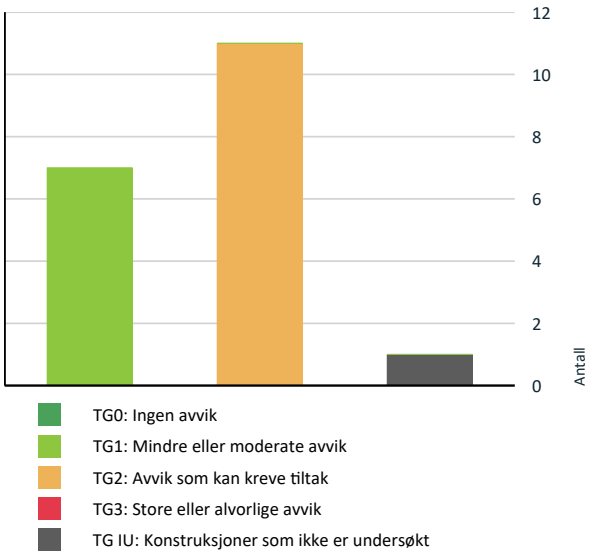
Leilighet i blokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Badet er utvidet ut fra de originale byggetegningene og det er laget bod ved soverommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1894

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering

- ●Alle rom ut mot gaten har fått nytt gulv (1 stavs eikeparkett 180 mm bred).
- ○På soverom og spisestue er gulvet kun til en viss grad rettet opp i form av Hunton parkettunderlag og kork. Har bedret trinnlyd, men har fortsatt fall over dagens krav.
- ○I stue er det rettet opp med avrettingsmasse og fuktsperre under den nye parketten.
- ○Lagt nye gulvlister.
- ○Alle pynteklosser nederst på dørgerikter er nye for å passe med ny gulvhøyde.
- ○Nye terskler i eik mellom disse rommene samt mellom spisestue og gang.
- ●Nye stikkontakter oppunder tak i alle rom mot gaten, slik at man kan henge opp taklamper i kroker fra rosettene. Disse er koblet til Plejd dimmere som kan styres både manuelt og via bluetooth / Plejd-appen.
- ●I stue er det trukket nye ledninger og satt opp nye stikkontakter med jord.
- ●Løse ledninger som tidligere kun var kappet av ble fjernet.
- ●Blomsterbrett (antatt originale) var tidligere dekket av plastbelegg - disse er fjernet, brettene er helsparklet og malt og fremstår nå helhetlig sammen med nymalte gerikter og speil under. Ett unntak er i spisestue der speil er skrapt for å finne originale malingsfarger og dette fikk være slik av dekorative hensyn, men gerikter rundt vindu er nymalt.
- ●Tak, inkl. stukkatur og rosetter, er på soverom og i spisestue sparket i sprekker og hull, og deretter malt med Pure & Originals kalkmaling som er egnet til denne typen tak.
- ●Alle vegger er malt i Pure & Originals maling med naturpigmenter. Kun gang er malt i Jotuns Wonderwall.
- ●Originalt listverk er bevart i størst mulig grad, og sparklet og malt i Pure & Originals high-gloss maling.
- ●Nytt blandebatteri på kjøkken.
- ●Nye dusjdører på bad.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Gråsteinsmur/tegl antatt fundamentert til faste masser/ flåte. Grunnmur i naturstein\ tegl.

Yttervegger:
Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein.

Trapper:
Malt trappeoppgang med smijernstrapper med tregelender.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 1988. Brannvindu på kjøkken fra 2016. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig

Tilstandsrapport

beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert entredør b-30.
Normal funksjon på døren.
Merkingen i døren er malt over.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Parkett og malte tregulv. Gulvbelegg/linoleum i boden.
Stedvis noe gulvknirk og skjeve gulv, noe som anses som normalt i gamle bygårder.
Overflater på vegger består av: Malte flater og teglstein.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 3,1 m.
Rosetter og stukkatur.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 10 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Ifølge tidligere eier var det oppgradering av pipene for ca 3-4 år siden. Ingen dokumentasjon på dette er fremlagt.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre innerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre innvendige dører får ofte problemer med å henge/subbe pga. slitte hengsler (løs skrue, behov for skiver/plugg), malingslag som binder døren, eller at treverket har svulmet (fukt) eller satt seg (husets bevegelser).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokalt vedlikehold må påregnes.

TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med gulvvarme. Badet ble pusset opp i 2009.

Arbeid på bad gjort av Ekebergs tømrer og snekkerservice, Oslo membranservice AS og Sentrum Elektroservice Gustavsen.

Tilstandsrapport

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Vurdering av avvik:

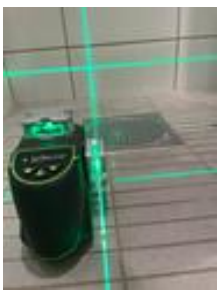
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Blücher sluk med klemring og synlig membran. Jordingskabel i sluk er ikke festet til slukristen. Hjelpesluk i plast.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det foreligger en slagst dokumentasjon fra arbeid på bad gjort av Ekebergs tømrer og snekkerservice og Oslo membranservice AS. Denne dokumentasjonen sier ikke noe om sluk og tilkobling til membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Tiltak:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.







3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.
Dersom det ikke er avrenning fra sisternene og det blir en lekkasje som ikke blir synliggjort, vil dette vannet bli liggende inne i sisternene. I verste fall vil dette kunne forårsake skader.



3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.
Ventilasjonen på badet holder ikke arket, som er en test, ergo noe dårlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.



3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ kjøkken. Det er ikke boret utenfor våtsone til dusj da resultatet her kan virke villedende.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2001, børstede stålplater mellom overskap og laminert benkeplate, lys under overskap, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, integrert mikro og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt, er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Kobberrør med plastkappe.

Tilstandsrapport

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerstokk over himling på bad med nyere rør.

Deler av anlegget er av eldre dato.
Stoppekran fungerte ved testing.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens: Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.
Tiltak: Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Eldre soilrør over tak på bad og i sjakt på bad.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Skjulte avløpsrør i leiligheten. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.
Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvens: Eldre soilrør (støpejern) som er over 30–50 år gamle er utsatt for korrosjon, rust og innvendige belegg, noe som kan føre til vannskader.

Tilstandsrapport





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved å åpne vinduer. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken.
Bereder fra 2001 på 116L.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Nye forskrifter i 2014: En varmtvannsbereder vil mest sannsynlig stå på én plass hele sin levetid, og det er derfor Norsk Elektroteknisk Komité (NEK) pålegger en fast tilkobling. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

I 2010 innførte NEK et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W. Mange produsenter begynte da å "jukse" ved å produsere beredere på 1950 W. Normsamlingen NEK 400 oppdateres hvert fjerde år, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Sjekk jevnlig etter varmegang: Er din varmtvannsbereder installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er du ikke pålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpselet og ser etter varmegang. Vi råder deg uansett til å bruke fast tilkobling. Det er under ingen omstendigheter lov med tilkobling via skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift grunnet sikkerhet på anlegget.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikringer i kjeller og sikringsskap inne i gangen. Sikringsskap med automatsikringer.
Bruk av ikke jordede kontakter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det anbefalt en kontroll på anlegget. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Felles brannvarsling i blokken.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
To pulverapparat fra 2013 fremvist på befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.

-Et pulverapparat har en forventet levetid på 10 år før det må på service eller byttes ut. For å sikre at det fungerer når det gjelder, bør pulverapparatet kontrolleres av fagfolk hvert 5. år. Du bør også selv snu apparatet opp-ned et par ganger i halvåret for å forhindre at pulveret klumper seg.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

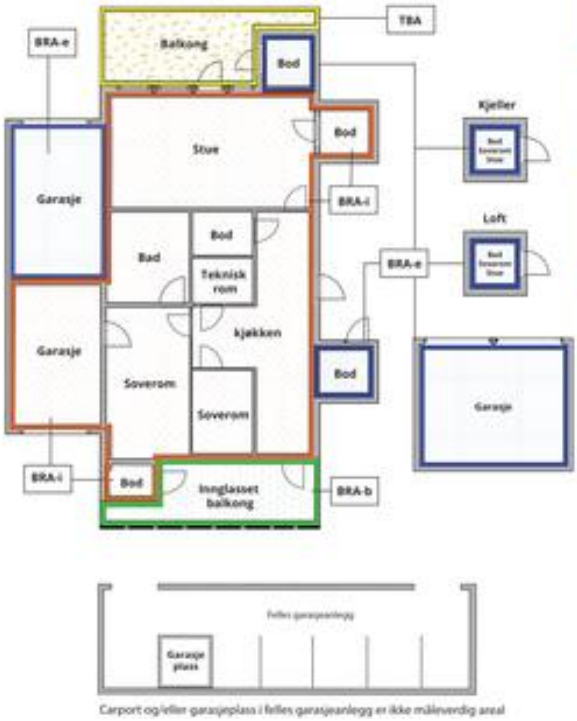
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	85			85	
Kjeller		7		7	
Trapp		1		1	
SUM	**85**	**8**			
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, bod, kott, gang, bad, soverom, kjøkken, spisestue, stue		
Kjeller		Bod	
Trapp		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Trond Bratvold.
Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode:
Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.
Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.
Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d`s kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en bod i trappen på 0,9 m².
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 7,2 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Badet er utvidet ut fra de originale byggetegningene og det er laget bod ved soverommet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Hege Harreschou	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	40		9	432 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Bergstien 8 B

Hjemmelshaver
Harreschou Hege

Eierandel
105 / 1326

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Svært sentral og attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen. Leiligheten ligger tilbaketrukket fra vei i rolige omgivelser.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 3. etasje bestående av entré, gang, bod, bad, soverom, spisestue og stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en i trappen.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	
2	29.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hege Løken Harreschou	9578-5999-4-2334919	2026-03-19 23:12:00

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0503/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergstien 8B, 0172 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Hege Harreschou

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. november 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78936815
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I mitt eie: Sandvika rørservice AS - bytte av dusjdører, mars 2026. Forrige eier fikk totalrenovert badet i 2009, det ble utført av Ekebergs Tømrer og snekkerservice.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra tidligere eier: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Støp m fall, membran, påstøp med armering, varmekabler og fliser (utført av Ekebergs Tømrer og snekkerservice)

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover beskrivelsen "Støp m fall, membran, påstøp med armering, varmekabler og fliser".

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier: taket på hele gården ble byttet av profesjonelt firma i 2018. jfr Styret i sameiet.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Opplysninger om hvem som har utført arbeider med drenering kan fåes hos styret i sameiet.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nansen Elektro As, 18. desember 2025: "Opplegg for 6 stk nye stikk i stue Banke kabel på list Bytte tilførsel til stue, gang og stue er på samme kurs og hoved tilførselen til kursen kommer inn på gang og hadde jording." Boligelektrikeren AS, 18. mars 2025: "Rom venstre.: Montert taklampe som er levert av kunden. Etablert stikkontakt ved tak. Etablert plejd styring. Stue: Montert taklampe som er levert av kunden. Etablert stikkontakt ved tak. Etablert plejd styring. Rom høyre.: Montert taklampe som er levert av kunden. Etablert stikkontakt ved tak. Etablert plejd styring. gang: Montert taklampe som er levert av kunden. diverse: Høyde av lamper og oppheng av lampet ledninger til stikkontakter er gjort i samsvar med kunden." Fra tidligere eier (jeg antar utført i 2009 ifm. bad): "Ja, kun av faglært Beskrivelse: Lagt varmekabler bad 700 w tkxp 2 r 17 w m komplett med regulator, Montert downlights med dimmer, montert dobbel stikk bad, montert dobbel still til vask tørk, lagt opp to nye kurser til bad og vask tørk. Arbeid utført av: Sentrum Elektroservice Gustavsen"

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Nansen elektro utførte sluttkontroll etter sitt arbeid desember 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er utført noe arbeid på rør i kjeller i 2026. Ytterligere opplysninger kan fås av Styret i sameiet.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: I følge tidligere eier: !Ja. Nye stålpiper lagt i alle gamle pipeløp ca 2018. jfr Styret i sameiet"

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Fukt i kjeller, men ikke mer enn forventet i en bygård fra 1890-tallet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Gulv i stue er rettet opp ifm. legging av ny parkett. Spisestue og sov har fortsatt skjevheter, men det er stabilt og ikke mer enn man kan forvente i en gammel bygård.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0503/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hege Løken Harreschou	**2026-03-19**

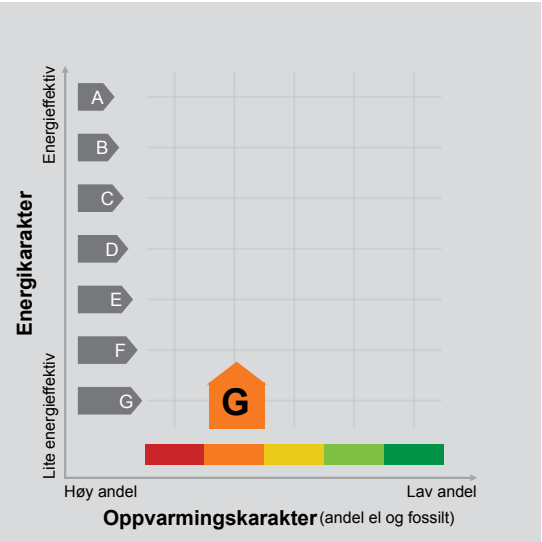
Identifikasjon

Hege Løken Harreschou

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bergstien 8B
Postnummer	0172
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80535384
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2024-7834
Dato	12.08.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Etterisolering av yttervegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 16.03.26
Vår ref.: 4009 / 9
Meglers ref.: 5-0503/25

Boligopplysninger

Seksjon	9	**Bolignr**	H0301
Boligselskap	4009 Sameiet Bergstien 8	**Etasje**	3.etg
Adresse	Bergstien 8 B, 0172 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Hege Løken Harreschou	**Bygningstype**	

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 16.03.26: kr 7 452,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08
Avdrag	599	599	599	599	599	599
Felleskostnader	4 720	4 720	4 720	4 720	4 720	4 720
Internett	550	550	550	550	550	550
Renter	1 583	1 583	1 583	1 583	1 583	1 583
Total	7 452	7 452	7 452	7 452	7 452	7 452

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 7,10% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	12	3 025 626	258 862	12.08.19 - 01.01.44

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 7,10% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	12	3 025 626	12.08.19 - 01.01.44

Selskap og eiendom

Selskap	4009 Sameiet Bergstien 8 (orgnr. 983071791)
Antall enheter	14
Styrets e-post	styret.bergstien8@gmail.com
Styreleder	Kaisa Filtvedt (90982805)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 78936815)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	218/40
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 260 732,00	**Andre inntekter**	kr 945,00
Formue	kr 19 238,00	**Utgifter**	kr 19 617,00

Merknader

Det praktiseres styregodkjenning av nye eiere, se vedtektene § 2.

Dyrehold: Se husordensreglene § 6

Nøkler og skilt: Nøkler bestilles gjennom styret eller forretningsfører. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Tv og bredbånd: Sameiet har avtale med HomeNet, telefon 38 99 01 00.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 07.09.2025 for 4009 Sameiet Bergstien 8.

Møtested: Bergstien 8A, H401 (Luna og Petter)
Tid: kl. 19:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme, vedtektene åpner for å kunne gi noen skriftlig fullmakt til å stemme på ens vegne. Styret har ikke innstilt alternativer til avstemningen i mange av sakene, da vi mener det beste alternativet vil være det som er demokratisk valgt.

For å presisere avstemningsalternativene i sakslisten: Under noen av sakene vil det stemmes i ulike trinn. I disse sakene er alle trinnene med medfølgende trinn listet opp i selve saken, mens alternativene markert i fet skrift er de som det vil stemmes om.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

PS: Vi ber de som ikke har svart på anonym meningsmåling om styrehonorar om å besvare følgende skjema: https://forms.gle/LCPqNvAXUpxjLijA6

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Asfaltering og drenering av stikkvei – valg av utførelse på rennehelle
Sak 3: Elbillading og belysning ved parkering
Sak 3.2: Tidspunkt for gjennomføring sak 3
Sak 3.3: Hvis Alternativ 1.B til sak 3 blir vedtatt.
Sak 4: Varmekabler i hjulspor og gangvei
Sak 4.2: Dersom alternativ 4.1B vinner
Sak 5: Vedtektsendring – Innføre vedlikeholdsgebyr, som fratas ved oppmøte

Sak 6: Drøfte nytt styrehonorar
Sak 7: Meningsmåling i sameiet om betale fellesgjeld, og heller ta opp privat gjeld.

Sak 1: Konstituering

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets leder Kaisa Filtvedt velges til møteleder. Styremedlem Siri Eun Stavheim signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Asfaltering og drenering av stikkvei – valg av utførelse på rennehelle

Bakgrunn:
Stikkveien har tidligere rast inn mot bygningen, og dreneringen fungerer dårlig. Tiltaket omfatter oppretting, drenering og ny asfalt. Arbeidet er vurdert som en del av sameiets vedlikeholdsplikt etter vedtektene §5. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med nabogården Bergstien 4C.

Forretningsfører har vurdert sameiets likviditet som under anbefalt nivå. Styret har derfor besluttet at tiltaket finansieres gjennom kapitalinnhenting fra seksjonseierne. Nøyaktig beløp, og planlagte terminbeløp per seksjonseier vil bli sendt ut som vedlegg i forkant av møtet når valg av leverandør er vedtatt i samråd med 4C, per nå er kostnadene for billigste løsning, støpt rennehelle (lignende tidligere løsning) estimert å koste ca. 185 000 kr totalt. Kostnadene deles etter seksjonsbrøk. Innbetalingen skjer i to terminer: 1. termin i oktober 2025 og 2. termin i november/desember 2025. Etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektene §3 er det den til enhver tid registrerte seksjonseier som er ansvarlig for innbetalinger til sameiet.

Lov- og vedtektsgrunnlag:
- Vedtektene §5: Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer.
- Eierseksjonsloven §33: Sameiets vedlikeholdsplikt.
- Vedtektene §10: Tiltak som går utover vanlig vedlikehold eller anses som oppgradering krever 2/3 flertall.

Styrets vurdering:
Selve arbeidet er nødvendig vedlikehold og faller innenfor styrets kompetanse, og krever derfor ikke avstemning. Det gjenstår imidlertid et valg om utførelse av rennehelle:

Valget mellom disse alternativene går utover vanlig vedlikehold og må derfor avgjøres av årsmøtet.

Alternativ A: Rennehelle av smågatestein, som innebærer en kosmetisk oppgradering (tillegg ca. 50 000 kr).

Mot
Ved å stemme mot, blir styrets valg å gå for billigste alternativ, og kostnaden på estimerte 185 000 kr består.

Sak 3: Elbillading og belysning ved parkering

Bakgrunn:
Sameiet har tre parkeringsplasser som tildeles etter vedtektenes regler (§2).
Eierseksjonsloven §25 pålegger sameiet å tilrettelegge for elbillading når dette er rimelig og praktisk gjennomførbart. Sameiet har derfor en plikt til å etablere nødvendig infrastruktur for elbillading.

Kostnader:
- Infrastruktur (strømtilførsel og rør for kabler): 8–20 000 kr.
- Ladebokser (to stk.): ca. 38 000 kr.
- Belysning på mur for å forebygge innbrudd og tagging: ca. 10 000 kr.

Styret vurderer at belysning og trekkerør er rimelige tiltak innenfor vedlikeholdsplikten (§5) og kan vedtas av styret.
Det som skal stemmes over på årsmøtet er ladeboksene (påkostning).

Sameiet har årlige inntekter fra parkeringsleie på 23 400 kr.

Lov- og vedtektsgrunnlag:
Vedtektene §5: Sameiets plikt til å vedlikeholde og sikre fellesarealer.
Vedtektene §3: Kostnader fordeles etter sameiebrøk.
Eierseksjonsloven §25: Plikt til å tilrettelegge for elbillading.
Vedtektene §10: Alminnelig flertall, da kostnadene for ladeboksene er under 5 % av årlig budsjett.

Styrets vurdering:
Tiltaket er en påkostning utover vanlig vedlikehold. Sameiet må ta stilling til hvem som skal bære kostnaden og når tiltaket skal gjennomføres.

Avstemningen gjennomføres i tre trinn, som følger under, alternativene i sakene markert i fet skrift er slik det vil stemmes under ekstraordinært årsmøte:
1. Kostnadsfordeling
Alternativ A: Sameiet dekker hele kostnaden via felleskostnader.
Alternativ B: Brukerne dekker hele eller deler av kostnaden via gebyr/leie til sameiet, som over tid tilbakebetaler investeringen.

2. Tidspunkt for gjennomføring
Alternativ A: Tiltaket gjennomføres i år.
Alternativ B: Tiltaket utsettes til neste år.

3. Dersom alternativ 1.B vedtas, så skal det stemmes om:
Alternativ A – Kostnaden dekkes via gebyr fra brukerne (150 kr/mnd, nedbetalt på ca. 11 år).
Alternativ B – Kombinasjon av parkeringsinntekter og brukerbetaling (75 kr/mnd).

Alternativ A: Sameiet dekker hele kostnaden via felleskostnader.

Alternativ B: Brukerne dekker hele eller deler av kostnaden via gebyr/leie til sameiet, som over tid tilbakebetaler inve

Sak 3.2: Tidspunkt for gjennomføring sak 3

Alternativ A: Tiltaket gjennomføres i år.
null

Alternativ B: Tiltaket utsettes til neste år.

Sak 3.3: Hvis Alternativ 1.B til sak 3 blir vedtatt.

Alternativ A – Kostnaden dekkes via gebyr fra brukerne (150 kr/mnd, nedbetalt på ca. 11 år).
Alternativ B – Kombinasjon av parkeringsinntekter og brukerbetaling.

Alternativ A – Kostnaden dekkes via gebyr fra brukerne
(150 kr/mnd, nedbetalt på ca. 11 år).

Alternativ B – Kombinasjon av fellesmidler og brukerbetaling
Brukerbetaling settes til 75 kr/mnd. Resterende kostnaden dekkes av sameiet.

Sak 4: Varmekabler i hjulspor og gangvei

Bakgrunn: Hver vinter blir det friksjon med Bergstien 4C rundt snømåking, da vi ikke vedlikeholder vår plikt til å måke snø og strø på vår eiendom. Da de er innelåst av vår eiendom medfører dette at de gjør deler av vår jobb de er innerst for å ha god nok fremkommelighet. Forslag om installasjon av varmekabler i hjulspor ca: (2 × 10 m) som løsning på problemstillingen.
Estimert strømregning: 300 W per kvm. Totalt areal 20 kvm. 6 kWh. Estimert forbruk på en “vanlig” vinter i Oslo: 300 timer (3 timer/døgn). Gjennomsnittlig strømpris med nettleie i Oslo i vinteren 2024 var 134,9 øre/kWh, ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB). Totalkostnad for vinter: 2428,2 kr.
Installering koster: ca. 70 000 kr. Estimeres 20 000 kr for installere nye kurs som tåler

belastningen.

1. Forslag til vedtak:
Alternativ A – Installere varmekabler og dekke kostnad via engangssum.
Alternativ B – Ikke installere

2. Dersom alternativ B vedtas, stemmes fremmes følgende alternativer for å løse problemstillingen, som det stemmes om:
Alternativ A - vedtektsfeste egne ansvarsuker for snømåking.
Alternativ B - Innhente arbeidskraft som utfører oppgaven, som betales for gjennom felleskostnader

Flertallskrav: I del 1 er det 2/3 flertallskrav. I del 2: Alternativ A innebærer vedtektsendring og krever 2/3 flertall, mens alternativ B krever alminnelig flertall.

Alternativ A – Installere varmekabler og dekke kostnad via engangssum.

Mot
Ikke installere varmekabler

Sak 4.2: Dersom alternativ 4.1B vinner

2. Dersom alternativ B "vinner", stemmes fremmes følgende alternativer for å løse problemstillingen, som det stemmes om:
Alternativ A - vedtektsfeste egne ansvarsuker for snømåking.
Alternativ B - Innhente arbeidskraft som utfører oppgaven, som betales for gjennom felleskostnader

Flertallskrav: I del 1 er det 2/3 flertallskrav. I del 2: Alternativ A innebærer vedtektsendring og krever 2/3 flertall, mens alternativ B krever alminnelig flertall så lenge ikke kostnadene overstiger 5 % av årlig budsjett.

Alternativ A - vedtektsfeste egne ansvarsuker for snømåking.
krever 2/3 flertall

Alternativ B - Innhente arbeidskraft som utfører oppgaven, som betales for gjennom felleskostnader
krever alminnelig flertall

Sak 5: Vedtektsendring – Innføre vedlikeholdsgebyr, som fratas ved oppmøte

Bakgrunn:
Tidligere dugnader har hatt lavt oppmøte. For å sikre gjennomføring av vedlikehold foreslås vedtektsendring som åpner for et vedlikeholdsgebyr, med mulighet for fritak ved deltakelse.

Lov- og vedtektsgrunnlag:
Vedtektene §3: Fordeling av felleskostnader.
Eierseksjonsloven §30: Felleskostnader kan fordeles etter nytte, hvis vedtektene åpner for det.
Vedtektene §10: Vedtektsendringer krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtektsendring:
Nytt punkt i §3: "Sameiet kan fastsette et årlig vedlikeholdsgebyr som pålegges alle seksjonseiere. Gebyret kan maksimalt settes til 1000 kr per år. Gebyret kan reduseres eller bortfalle for seksjonseiere som deltar på dugnader eller utfører annet vedlikeholdsarbeid godkjent av styret."

Stemmer for vedtekstendring

Mot
Stemmer i mot vedtektsendring. Beholder dagens løsning

Sak 6: Drøfte nytt styrehonorar

Bakgrunn: Det har vært vanskelig å rekruttere styremedlemmer. For å øke motivasjonen foreslås å votere om sak på ordinært årsmøte 2026, om det skal innføres et fast honorar for styremedlemmer og styreleder. Nåværende honorering avstemmes på årsmøte, og har de siste årene ligget stille på 40 000 kr som styret deler seg i mellom. Dersom vi kommer til en situasjon hvor ingen stiller, blir vi nødt til å betale dyrt for eksterne styremedlemmer/leder. Dette ønsker vi å unngå.

Derfor har vi nå gjennomført en meningsmåling på hva slags honorar som ville gjort de respektive besvarerne interessert i å stille til styret. Med bakgrunn i denne undersøkelsen, kan det vurderes om det er behov for å ha sak til våren hvor det voteres om å endre honoraret.

Sak 7: Meningsmåling i sameiet om betale fellesgjeld, og heller ta opp privat gjeld.

Høy rente på fellesgjeld gjør at seksjonseiere må betale høyere rente på dette sammenlignet med privat gjeld. Vi vil presentere en gjennomgang av konsekvenser ved å gå videre med et slikt tiltak, og basert på meninger fra seksjonseiere, eventuelt gå videre med ønsket prosess.

Sameiet Bergstien 8 (983 071 791)

Protokoll for ordinært årsmøte 05.05.2025
10 av 14 mulige stemmegivere var representert.
10 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Vedtatt med 10 stemmer

"Styreleder Lars Erik Stubsjøen velges til møteleder. Luna Elisabeth Søgaard signerer protokoll i tillegg til møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot - 0 stemmer

Forslag avvises.

Totalt antall stemmer: 10

Sak 2: Styrets årsmelding

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

Alternativ 1 Vedtatt med 10 stemmer

"Styrets årsmelding angående foregående år tas til etterretning."

Mot - 0 stemmer

Forslag avvises.

Totalt antall stemmer: 10

Sak 3: Årsregnskap 2024

Inntekter: 920 128 (mot budsjett 906 336)
Driftskostnader: 547 569 (mot budsjett 595 524)
Netto finansposter: -231 122 (mot budsjett -233 650)

Årsresultat: 141 437 (mot budsjett 77 162)

Sameiets inntekter er på nivå med budsjett, hensyntatt økt rentebelastning på lån. Øvrig resultatavvik skyldes lavere driftskostnader enn budsjettert, primært grunnet lave kostnader til vedlikehold.

Alternativ 1 Vedtatt med 10 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet vedtas overført til egenkapital"

Mot - 0 stemmer

Forslag avvises. Fremlagt årsregnskap for 2024 godkjennes ikke av årsmøtet.

Totalt antall stemmer: 10

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar foreslås uendret, kr 40 000 ekskl. arbeidsgiveravgift samlet for hele styret.

Alternativ 1 Vedtatt med 10 stemmer
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 40 000
Mot - 0 stemmer
Forslag avvises.
Totalt antall stemmer: 10

Sak 5: Personvalg

Fra styret er følgende verv på valg i år:
1: Styreleder
2: Styremedlem
3: Styremedlem
4: Varamedlem

Styreleder (1 år)
Kaisa Filtvedt Valgt
Totalt antall stemmer: 10

Styremedlem (2 år)
Siri Eun Stavheim Valgt
Totalt antall stemmer: 10

Styremedlem (2 år)
Kristine Back Mathisen Valgt
Totalt antall stemmer: 10

Varamedlem (1 år)
Luna Elisabeth Søgaard Valgt
Totalt antall stemmer: 10

Sak 6: Vedtektsendring vedrørende disponering av sameiets parkeringsplasser

Disponeringen av sameiets parkeringsplasser i stikkveien er regulert i vedtektene. Som et ekstra incentiv til å engasjere seg i sameiets styre foreslås det å endre vedtektene slik at det til enhver tid sittende styre skal ha første prioritet til å disponere parkeringsplassene. Plassene skal leies ut til samme vilkår og pris som i dag, og styrets medlemmer mottar dermed ingen fordel ut over første prioritet foran øvrige seksjonseiere. Prioriteten er en rett, og ikke en plikt. Dersom et eller flere styremedlemmer ikke ønsker å benytte seg av denne retten, blir parkeringsplassen(e) tilgjengelig for øvrige seksjonseiere etter søknad ved samme ordning som i dag.

Alternativ 1 Vedtatt med 9 stemmer

Sameiets vedtekter §2 avsnitt 11-14 foreslås endret til:

"Parkering:
Parkeringsplassene i sameiet skal tildeles med første prioritet til det til enhver tid sittende styret i sameiet, forutsatt at dette er interne styremedlemmer bestående av seksjonseiere eller leietagere i sameiet. Styremedlemmenes disposisjonsrett av parkeringsplassene er en rett, men ikke en plikt og et styremedlem kan dermed avstå fra å benytte parkeringsplassen i hele eller deler av sin tjenestetid. Dersom ikke alle styrets medlemmer ønsker å benytte seg av denne retten, skal parkeringsplassene tildeles av styret til andre seksjonseiere etter søknad for 1 - ett - år av gangen. Hvis det er flere søkere enn det er parkeringsplasser, skjer tildelingen ved loddtrekning, likevel slik at søkere som ikke tidligere har hatt parkeringsplass gis prioritet.

Tildeling av parkeringsplass skjer under forutsetning av at disponenten tar på seg å holde parkeringsplassen ryddig, herunder at det sørges for tilstrekkelig snømåking om vinteren.

Prisen for leie av parkeringsplassen fastsettes av årsmøtet, og er den samme uavhengig av om styremedlem tildeles plassen gjennom sin prioritet eller øvrige seksjonseiere tildeles den gjennom søknad. Parkeringsplass skal kun disponeres av beboere i sameiet.

Viser det seg at styret ikke får leid ut alle parkeringsplassene til beboere i sameiet, kan parkeringsplassene leies ut på det åpne markedet til markedspris."

Mot - 0 stemmer

Forsalget avvises. Vedtektene og dagens ordning for tildeling parkeringsplassene beholdes uendret.

Totalt antall stemmer: 9
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 7: Vedtektsendring vedrørende ansvar for skifte av vinduer i sameiet

I forbindelse med denne saken vises det til informasjonen som ble delt med seksjonseierne angående vinduene i Sameiet den 04.04.2025.

Det foreslås i tilknytning til dette å endre sameiets vedtekter §4, som omhandler vedlikeholdsplikten til seksjonseierne. Ved å endre ordlyden slik at den enkelte seksjonseier selv er ansvarlig for utskifting av vinduer i egen seksjon, vil forutsigbarheten både for sameiet og seksjonseierne bedres. Dette vil også øke handlingsrommet til den enkelte seksjonseier mtp. når, hvilke og hvor mange av vinduene man eventuelt ønsker utskiftet. Alle seksjonseierne blir gjort godt kjent med alder på egne vinduer ved kjøp, og det fremstår derfor helt naturlig at det er seksjonseier selv som er ansvarlig for utskifting. Dette vil i tillegg skape et tydeligere incentiv for seksjonseierne til å vedlikeholde vinduene etter behov. Dette kan bidra til lavere felleskostnader og en mer rettferdig ansvarsfordeling i sameiet.
Under en slik ordning er det likevel ikke noe som taler i mot at to eller flere seksjonseiere kan gå sammen om et felles prosjekt for å skifte vinduer, og på den måten redusere marginalkostnaden per vindu noe. Styret vil i så fall også kunne være behjelpelig i et slikt prosjekt, med erfaring og referanser fra tidligere utført arbeid.

Alternativ 1 Vedtatt med 9 stemmer

Vedtektenes §4 avsnitt 6, forslås endret til:

"Spesielt om vedlikeholdsplikten tilknyttet vinduer og takvinduer:
Vedlikehold, reparasjon og utskifting av vinduer, herunder takvinduer, i egen seksjon påhviler den enkelte seksjonseier. Dette omfatter både innvendig og utvendig vedlikehold og utskifting, herunder rammer, karmer, beslag, foringer og isolerglass. Seksjonseier plikter likevel ikke å vedlikeholde eller skifte ut vinduer eller takvinduer dersom skade på disse oppstår som følge av svikt, skade eller mangel ved byggets fellesdeler (for eksempel tak, yttervegg eller bærende konstruksjoner). I slike tilfeller er sameiet ansvarlig for nødvendig reparasjon eller utskifting av de skadede vinduene.

Vedlikeholdsplikten gjelder ikke utskifting av sluk og ytterdører.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftninger ref dette punkt. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren."

Mot - 1 stemme

Forslaget avvises. Vedtektene beholdes slik de er i dag, og ansvar for utskifting av vinduer i de enkelte seksjonene forblir fellesskapets ansvar og kostnad å bære.

Totalt antall stemmer: 10

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 07.09.2025 for 4009 Sameiet Bergstien 8.

Møtested: Bergstien 8A, H401 (Luna og Petter)
Tid: kl. 19:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme, vedtektene åpner for å kunne gi noen skriftlig fullmakt til å stemme på ens vegne. Styret har ikke innstilt alternativer til avstemningen i mange av sakene, da vi mener det beste alternativet vil være det som er demokratisk valgt.

For å presisere avstemningsalternativene i sakslisten: Under noen av sakene vil det stemmes i ulike trinn. I disse sakene er alle trinnene med medfølgende trinn listet opp i selve saken, mens alternativene markert i fet skrift er de som det vil stemmes om.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

PS: Vi ber de som ikke har svart på anonym meningsmåling om styrehonorar om å besvare følgende skjema: https://forms.gle/LCPqNvAXUpxjLijA6

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Asfaltering og drenering av stikkvei – valg av utførelse på rennehelle
Sak 3: Elbillading og belysning ved parkering
Sak 3.2: Tidspunkt for gjennomføring sak 3
Sak 3.3: Hvis Alternativ 1.B til sak 3 blir vedtatt.
Sak 4: Varmekabler i hjulspor og gangvei
Sak 4.2: Dersom alternativ 4.1B vinner
Sak 5: Vedtektsendring – Innføre vedlikeholdsgebyr, som fratas ved oppmøte

Sak 6: Drøfte nytt styrehonorar
Sak 7: Meningsmåling i sameiet om betale fellesgjeld, og heller ta opp privat gjeld.

Sak 1: Konstituering

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets leder Kaisa Filtvedt velges til møteleder. Styremedlem Siri Eun Stavheim signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Asfaltering og drenering av stikkvei – valg av utførelse på rennehelle

Bakgrunn:
Stikkveien har tidligere rast inn mot bygningen, og dreneringen fungerer dårlig. Tiltaket omfatter oppretting, drenering og ny asfalt. Arbeidet er vurdert som en del av sameiets vedlikeholdsplikt etter vedtektene §5. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med nabogården Bergstien 4C.

Forretningsfører har vurdert sameiets likviditet som under anbefalt nivå. Styret har derfor besluttet at tiltaket finansieres gjennom kapitalinnhenting fra seksjonseierne. Nøyaktig beløp, og planlagte terminbeløp per seksjonseier vil bli sendt ut som vedlegg i forkant av møtet når valg av leverandør er vedtatt i samråd med 4C, per nå er kostnadene for billigste løsning, støpt rennehelle (lignende tidligere løsning) estimert å koste ca. 185 000 kr totalt. Kostnadene deles etter seksjonsbrøk. Innbetalingen skjer i to terminer: 1. termin i oktober 2025 og 2. termin i november/desember 2025. Etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektene §3 er det den til enhver tid registrerte seksjonseier som er ansvarlig for innbetalinger til sameiet.

Lov- og vedtektsgrunnlag:
- Vedtektene §5: Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer.
- Eierseksjonsloven §33: Sameiets vedlikeholdsplikt.
- Vedtektene §10: Tiltak som går utover vanlig vedlikehold eller anses som oppgradering krever 2/3 flertall.

Styrets vurdering:
Selve arbeidet er nødvendig vedlikehold og faller innenfor styrets kompetanse, og krever derfor ikke avstemning. Det gjenstår imidlertid et valg om utførelse av rennehelle:

Valget mellom disse alternativene går utover vanlig vedlikehold og må derfor avgjøres av årsmøtet.

Alternativ A: Rennehelle av smågatestein, som innebærer en kosmetisk oppgradering (tillegg ca. 50 000 kr).

Mot
Ved å stemme mot, blir styrets valg å gå for billigste alternativ, og kostnaden på estimerte 185 000 kr består.

Sak 3: Elbillading og belysning ved parkering

Bakgrunn:
Sameiet har tre parkeringsplasser som tildeles etter vedtektenes regler (§2).
Eierseksjonsloven §25 pålegger sameiet å tilrettelegge for elbillading når dette er rimelig og praktisk gjennomførbart. Sameiet har derfor en plikt til å etablere nødvendig infrastruktur for elbillading.

Kostnader:
- Infrastruktur (strømtilførsel og rør for kabler): 8–20 000 kr.
- Ladebokser (to stk.): ca. 38 000 kr.
- Belysning på mur for å forebygge innbrudd og tagging: ca. 10 000 kr.

Styret vurderer at belysning og trekkerør er rimelige tiltak innenfor vedlikeholdsplikten (§5) og kan vedtas av styret.
Det som skal stemmes over på årsmøtet er ladeboksene (påkostning).

Sameiet har årlige inntekter fra parkeringsleie på 23 400 kr.

Lov- og vedtektsgrunnlag:
Vedtektene §5: Sameiets plikt til å vedlikeholde og sikre fellesarealer.
Vedtektene §3: Kostnader fordeles etter sameiebrøk.
Eierseksjonsloven §25: Plikt til å tilrettelegge for elbillading.
Vedtektene §10: Alminnelig flertall, da kostnadene for ladeboksene er under 5 % av årlig budsjett.

Styrets vurdering:
Tiltaket er en påkostning utover vanlig vedlikehold. Sameiet må ta stilling til hvem som skal bære kostnaden og når tiltaket skal gjennomføres.

Avstemningen gjennomføres i tre trinn, som følger under, alternativene i sakene markert i fet skrift er slik det vil stemmes under ekstraordinært årsmøte:
1. Kostnadsfordeling
Alternativ A: Sameiet dekker hele kostnaden via felleskostnader.
Alternativ B: Brukerne dekker hele eller deler av kostnaden via gebyr/leie til sameiet, som over tid tilbakebetaler investeringen.

2. Tidspunkt for gjennomføring
Alternativ A: Tiltaket gjennomføres i år.
Alternativ B: Tiltaket utsettes til neste år.

3. Dersom alternativ 1.B vedtas, så skal det stemmes om:
Alternativ A – Kostnaden dekkes via gebyr fra brukerne (150 kr/mnd, nedbetalt på ca. 11 år).
Alternativ B – Kombinasjon av parkeringsinntekter og brukerbetaling (75 kr/mnd).

Alternativ A: Sameiet dekker hele kostnaden via felleskostnader.

Alternativ B: Brukerne dekker hele eller deler av kostnaden via gebyr/leie til sameiet, som over tid tilbakebetaler inve

Sak 3.2: Tidspunkt for gjennomføring sak 3

Alternativ A: Tiltaket gjennomføres i år.
null

Alternativ B: Tiltaket utsettes til neste år.

Sak 3.3: Hvis Alternativ 1.B til sak 3 blir vedtatt.

Alternativ A – Kostnaden dekkes via gebyr fra brukerne (150 kr/mnd, nedbetalt på ca. 11 år).
Alternativ B – Kombinasjon av parkeringsinntekter og brukerbetaling.

Alternativ A – Kostnaden dekkes via gebyr fra brukerne
(150 kr/mnd, nedbetalt på ca. 11 år).

Alternativ B – Kombinasjon av fellesmidler og brukerbetaling
Brukerbetaling settes til 75 kr/mnd. Resterende kostnaden dekkes av sameiet.

Sak 4: Varmekabler i hjulspor og gangvei

Bakgrunn: Hver vinter blir det friksjon med Bergstien 4C rundt snømåking, da vi ikke vedlikeholder vår plikt til å måke snø og strø på vår eiendom. Da de er innelåst av vår eiendom medfører dette at de gjør deler av vår jobb de er innerst for å ha god nok fremkommelighet. Forslag om installasjon av varmekabler i hjulspor ca: (2 × 10 m) som løsning på problemstillingen.
Estimert strømregning: 300 W per kvm. Totalt areal 20 kvm. 6 kWh. Estimert forbruk på en “vanlig” vinter i Oslo: 300 timer (3 timer/døgn). Gjennomsnittlig strømpris med nettleie i Oslo i vinteren 2024 var 134,9 øre/kWh, ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB). Totalkostnad for vinter: 2428,2 kr.
Installering koster: ca. 70 000 kr. Estimeres 20 000 kr for installere nye kurs som tåler

belastningen.

1. Forslag til vedtak:
Alternativ A – Installere varmekabler og dekke kostnad via engangssum.
Alternativ B – Ikke installere

2. Dersom alternativ B vedtas, stemmes fremmes følgende alternativer for å løse problemstillingen, som det stemmes om:
Alternativ A - vedtektsfeste egne ansvarsuker for snømåking.
Alternativ B - Innhente arbeidskraft som utfører oppgaven, som betales for gjennom felleskostnader

Flertallskrav: I del 1 er det 2/3 flertallskrav. I del 2: Alternativ A innebærer vedtektsendring og krever 2/3 flertall, mens alternativ B krever alminnelig flertall.

Alternativ A – Installere varmekabler og dekke kostnad via engangssum.

Mot
Ikke installere varmekabler

Sak 4.2: Dersom alternativ 4.1B vinner

2. Dersom alternativ B “vinner”, stemmes fremmes følgende alternativer for å løse problemstillingen, som det stemmes om:
Alternativ A - vedtektsfeste egne ansvarsuker for snømåking.
Alternativ B - Innhente arbeidskraft som utfører oppgaven, som betales for gjennom felleskostnader

Flertallskrav: I del 1 er det 2/3 flertallskrav. I del 2: Alternativ A innebærer vedtektsendring og krever 2/3 flertall, mens alternativ B krever alminnelig flertall så lenge ikke kostnadene overstiger 5 % av årlig budsjett.

Alternativ A - vedtektsfeste egne ansvarsuker for snømåking.
krever 2/3 flertall

Alternativ B - Innhente arbeidskraft som utfører oppgaven, som betales for gjennom felleskostnader
krever alminnelig flertall

Sak 5: Vedtektsendring – Innføre vedlikeholdsgebyr, som fratas ved oppmøte

Bakgrunn:
Tidligere dugnader har hatt lavt oppmøte. For å sikre gjennomføring av vedlikehold foreslås vedtektsendring som åpner for et vedlikeholdsgebyr, med mulighet for fritak ved deltakelse.

Lov- og vedtektsgrunnlag:
Vedtektene §3: Fordeling av felleskostnader.
Eierseksjonsloven §30: Felleskostnader kan fordeles etter nytte, hvis vedtektene åpner for det.
Vedtektene §10: Vedtektsendringer krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtektsendring:
Nytt punkt i §3: "Sameiet kan fastsette et årlig vedlikeholdsgebyr som pålegges alle seksjonseiere. Gebyret kan maksimalt settes til 1000 kr per år. Gebyret kan reduseres eller bortfalle for seksjonseiere som deltar på dugnader eller utfører annet vedlikeholdsarbeid godkjent av styret."

Stemmer for vedtekstendring

Mot
Stemmer i mot vedtektsendring. Beholder dagens løsning

Sak 6: Drøfte nytt styrehonorar

Bakgrunn: Det har vært vanskelig å rekruttere styremedlemmer. For å øke motivasjonen foreslås å votere om sak på ordinært årsmøte 2026, om det skal innføres et fast honorar for styremedlemmer og styreleder. Nåværende honorering avstemmes på årsmøte, og har de siste årene ligget stille på 40 000 kr som styret deler seg i mellom. Dersom vi kommer til en situasjon hvor ingen stiller, blir vi nødt til å betale dyrt for eksterne styremedlemmer/leder. Dette ønsker vi å unngå.

Derfor har vi nå gjennomført en meningsmåling på hva slags honorar som ville gjort de respektive besvarerne interessert i å stille til styret. Med bakgrunn i denne undersøkelsen, kan det vurderes om det er behov for å ha sak til våren hvor det voteres om å endre honoraret.

Sak 7: Meningsmåling i sameiet om betale fellesgjeld, og heller ta opp privat gjeld.

Høy rente på fellesgjeld gjør at seksjonseiere må betale høyere rente på dette sammenlignet med privat gjeld. Vi vil presentere en gjennomgang av konsekvenser ved å gå videre med et slikt tiltak, og basert på meninger fra seksjonseiere, eventuelt gå videre med ønsket prosess.

4009 Sameiet Bergstien 8

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 07.09.2025

Sted: Bergstien 8A, H401 (Luna og Petter)

10 av 14 mulige stemmegivere var representert.

10 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Vedtatt med 9 stemmer

> "Styrets leder Kaisa Filtvedt velges til møteleder. Styremedlem Siri Eun Stavheim signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
> sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 9

Sak 2: Asfaltering og drenering av stikkvei – valg av utførelse på rennehelle - **Forslag ikke vedtatt**

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Bakgrunn:
Stikkveien har tidligere rast inn mot bygningen, og dreneringen fungerer dårlig. Tiltaket omfatter oppretting, drenering og ny asfalt. Arbeidet er vurdert som en del av sameiets vedlikeholdsplikt etter vedtektene §5. Prosjektet gjennomføres i samarbeid med nabogården Bergstien 4C.

Forretningsfører har vurdert sameiets likviditet som under anbefalt nivå. Styret har derfor besluttet at tiltaket finansieres gjennom kapitalinnhenting fra seksjonseierne. Nøyaktig beløp, og planlagte terminbeløp per seksjonseier vil bli sendt ut som vedlegg i forkant av møtet når valg av leverandør er vedtatt i samråd med 4C, per nå er kostnadene for billigste løsning, støpt rennehelle (lignende tidligere løsning) estimert å koste ca. 185 000 kr totalt. Kostnadene deles etter seksjonsbrøk. Innbetalingen skjer i to terminer: 1. termin i oktober 2025 og 2. termin i november/desember 2025. Etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektene §3 er det den til enhver tid registrerte seksjonseier som er ansvarlig for innbetalinger til sameiet.

Lov- og vedtektsgrunnlag:
- Vedtektene §5: Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer.

- Eierseksjonsloven §33: Sameiets vedlikeholdsplikt.
- Vedtektene §10: Tiltak som går utover vanlig vedlikehold eller anses som oppgradering krever 2/3 flertall.

Styrets vurdering:
Selve arbeidet er nødvendig vedlikehold og faller innenfor styrets kompetanse, og krever derfor ikke avstemning. Det gjenstår imidlertid et valg om utførelse av rennehelle:

Valget mellom disse alternativene går utover vanlig vedlikehold og må derfor avgjøres av årsmøtet.

Mot - 8 stemmer

> Ved å stemme mot, blir styrets valg å gå for billigste alternativ, og kostnaden på estimerte 185 000 kr består.

Alternativ A: Rennehelle av smågatestein, som innebærer en kosmetisk oppgradering (tillegg ca. 50 000 kr). - 1 stemme

Totalt antall stemmer: 9

Sak 3: Elbillading og belysning ved parkering

Bakgrunn:
Sameiet har tre parkeringsplasser som tildeles etter vedtektenes regler (§2).
Eierseksjonsloven §25 pålegger sameiet å tilrettelegge for elbillading når dette er rimelig og praktisk gjennomførbart. Sameiet har derfor en plikt til å etablere nødvendig infrastruktur for elbillading.

Kostnader:
- Infrastruktur (strømtilførsel og rør for kabler): 8–20 000 kr.
- Ladebokser (to stk.): ca. 38 000 kr.
- Belysning på mur for å forebygge innbrudd og tagging: ca. 10 000 kr.

Styret vurderer at belysning og trekkerør er rimelige tiltak innenfor vedlikeholdsplikten (§5) og kan vedtas av styret.
Det som skal stemmes over på årsmøtet er ladeboksene (påkostning).

Sameiet har årlige inntekter fra parkeringsleie på 23 400 kr.

Lov- og vedtektsgrunnlag:
Vedtektene §5: Sameiets plikt til å vedlikeholde og sikre fellesarealer.
Vedtektene §3: Kostnader fordeles etter sameiebrøk.

Eierseksjonsloven §25: Plikt til å tilrettelegge for elbillading.
Vedtektene §10: Alminnelig flertall, da kostnadene for ladeboksene er under 5 % av årlig budsjett.

Styrets vurdering:
Tiltaket er en påkostning utover vanlig vedlikehold. Sameiet må ta stilling til hvem som skal bære kostnaden og når tiltaket skal gjennomføres.

Avstemningen gjennomføres i tre trinn, som følger under, alternativene i sakene markert i fet skrift er slik det vil stemmes under ekstraordinært årsmøte:
1. Kostnadsfordeling
Alternativ A: Sameiet dekker hele kostnaden via felleskostnader.
Alternativ B: Brukerne dekker hele eller deler av kostnaden via gebyr/leie til sameiet, som over tid tilbakebetaler investeringen.

2. Tidspunkt for gjennomføring
Alternativ A: Tiltaket gjennomføres i år.
Alternativ B: Tiltaket utsettes til neste år.

3. Dersom alternativ 1.B vedtas, så skal det stemmes om:
Alternativ A – Kostnaden dekkes via gebyr fra brukerne (150 kr/mnd, nedbetalt på ca. 11 år).
Alternativ B – Kombinasjon av parkeringsinntekter og brukerbetaling (75 kr/mnd).

Alternativ B: Brukerne dekker hele eller deler av kostnaden via gebyr/leie til sameiet, som over tid tilbakebetaler inve - Vedtatt med 7 stemmer

Alternativ A: Sameiet dekker hele kostnaden via felleskostnader. - 1 stemme

Totalt antall stemmer: 8

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 3.2: Tidspunkt for gjennomføring sak 3

Alternativ B: Tiltaket utsettes til neste år. - Vedtatt med 7 stemmer

Alternativ A: Tiltaket gjennomføres i år. - 1 stemme

null

Totalt antall stemmer: 8

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 3.3: Hvis Alternativ 1.B til sak 3 blir vedtatt.

Alternativ A – Kostnaden dekkes via gebyr fra brukerne (150 kr/mnd, nedbetalt på ca. 11 år).
Alternativ B – Kombinasjon av parkeringsinntekter og brukerbetaling.

Alternativ A – Kostnaden dekkes via gebyr fra brukerne - Vedtatt med 6 stemmer
(150 kr/mnd, nedbetalt på ca. 11 år).

Alternativ B – Kombinasjon av fellesmidler og brukerbetaling - 2 stemmer
Brukerbetaling settes til 75 kr/mnd. Resterende kostnaden dekkes av sameiet.

Totalt antall stemmer: 8

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 4: Varmekabler i hjulspor og gangvei

Bakgrunn: Hver vinter blir det friksjon med Bergstien 4C rundt snømåking, da vi ikke vedlikeholder vår plikt til å måke snø og strø på vår eiendom. Da de er innelåst av vår eiendom medfører dette at de gjør deler av vår jobb de er innerst for å ha god nok fremkommelighet. Forslag om installasjon av varmekabler i hjulspor ca: (2 × 10 m) som løsning på problemstillingen.
Estimert strømregning: 300 W per kvm. Totalt areal 20 kvm. 6 kWh. Estimert forbruk på en "vanlig" vinter i Oslo: 300 timer (3 timer/døgn). Gjennomsnittlig strømpris med nettleie i Oslo i vinteren 2024 var 134,9 øre/kWh, ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB). Totalkostnad for vinter: 2428,2 kr.
Installering koster: ca. 70 000 kr. Estimeres 20 000 kr for installere nye kurs som tåler belastningen.

1. Forslag til vedtak:
Alternativ A – Installere varmekabler og dekke kostnad via engangssum.
Alternativ B – Ikke installere

2. Dersom alternativ B vedtas, stemmes fremmes følgende alternativer for å løse problemstillingen, som det stemmes om:
Alternativ A - vedtektsfeste egne ansvarsuker for snømåking.
Alternativ B - Innhente arbeidskraft som utfører oppgaven, som betales for gjennom felleskostnader

Flertallskrav: I del 1 er det 2/3 flertallskrav. I del 2: Alternativ A innebærer vedtektsendring og krever 2/3 flertall, mens alternativ B krever alminnelig flertall.

Alternativ A – Installere varmekabler og dekke kostnad via engangssum. - Vedtatt med 7 stemmer

Mot: 2 stemmer

Ikke installere varmekabler

Totalt antall stemmer: 9

Sak 4.2: Dersom alternativ 4.1B vinner

Kvalifisert flertall (2/3) ikke oppnådd.
Forslaget faller.

2. Dersom alternativ B "vinner", stemmes fremmes følgende alternativer for å løse problemstillingen, som det stemmes om:
Alternativ A - vedtektsfeste egne ansvarsuker for snømåking.
Alternativ B - Innhente arbeidskraft som utfører oppgaven, som betales for gjennom felleskostnader

Flertallskrav: I del 1 er det 2/3 flertallskrav. I del 2: Alternativ A innebærer vedtektsendring og krever 2/3 flertall, mens alternativ B krever alminnelig flertall så lenge ikke kostnadene overstiger 5 % av årlig budsjett.

Alternativ A - vedtektsfeste egne ansvarsuker for snømåking. - 6 stemmer

krever 2/3 flertall

Alternativ B - Innhente arbeidskraft som utfører oppgaven, som betales for gjennom felleskostnader - 3 stemmer

krever alminnelig flertall

Totalt antall stemmer: 9

Sak 5: Vedtektsendring – Innføre vedlikeholdsgebyr, som fratas ved oppmøte

Bakgrunn:
Tidligere dugnader har hatt lavt oppmøte. For å sikre gjennomføring av vedlikehold foreslås vedtektsendring som åpner for et vedlikeholdsgebyr, med mulighet for fritak ved deltakelse.

Lov- og vedtektsgrunnlag:
Vedtektene §3: Fordeling av felleskostnader.

Eierseksjonsloven §30: Felleskostnader kan fordeles etter nytte, hvis vedtektene åpner for det.
Vedtektene §10: Vedtektsendringer krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtektsendring:
Nytt punkt i §3: "Sameiet kan fastsette et årlig vedlikeholdsgebyr som pålegges alle seksjonseiere. Gebyret kan maksimalt settes til 1000 kr per år. Gebyret kan reduseres eller bortfalle for seksjonseiere som deltar på dugnader eller utfører annet vedlikeholdsarbeid godkjent av styret."

Stemmer for vedtekstendring - Vedtatt med 8 stemmer

Mot: 0 stemmer

Stemmer i mot vedtektsendring. Beholder dagens løsning

Totalt antall stemmer: 8

Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6: Drøfte nytt styrehonorar

Bakgrunn: Det har vært vanskelig å rekruttere styremedlemmer. For å øke motivasjonen foreslås å votere om sak på ordinært årsmøte 2026, om det skal innføres et fast honorar for styremedlemmer og styreleder. Nåværende honorering avstemmes på årsmøte, og har de siste årene ligget stille på 40 000 kr som styret deler seg i mellom. Dersom vi kommer til en situasjon hvor ingen stiller, blir vi nødt til å betale dyrt for eksterne styremedlemmer/leder. Dette ønsker vi å unngå.

Derfor har vi nå gjennomført en meningsmåling på hva slags honorar som ville gjort de respektive besvarerne interessert i å stille til styret. Med bakgrunn i denne undersøkelsen, kan det vurderes om det er behov for å ha sak til våren hvor det voteres om å endre honoraret.

Sak 7: Meningsmåling i sameiet om betale fellesgjeld, og heller ta opp privat gjeld.

Høy rente på fellesgjeld gjør at seksjonseiere må betale høyere rente på dette sammenlignet med privat gjeld. Vi vil presentere en gjennomgang av konsekvenser ved å gå videre med et slikt tiltak, og basert på meninger fra seksjonseiere, eventuelt gå videre med ønsket prosess.

Ekstraordinært årsmøte 07.09.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Stavheim, Siri Eun	**2025-09-09**	**Filtvedt, Kaisa**	**2025-09-09**

Identifikasjon

bankID Stavheim, Siri Eun

Identifikasjon

bankID Filtvedt, Kaisa

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET BERGSTIEN 8

Opprinnelige vedtekter fastsatt ved stiftelse av sameiet, senere korrigert på årsmøter 14. mai 2013, 4. nov. 2013, 26. mars 2014, 22. april, 20. august 2015 og 20. mars 2018 i henhold til ny eierseksjonslov av 16/6-2017. Senest endret i årsmøte 05. mai 2025.

§1
NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er «SAMEIET BERGSTIEN 8», org.nr. 983071791. Sameiet består av 14 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 07.11.1986, og senere reseksjonering av 27.10.1987

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 218 bnr. 40 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Rettslig disposisjonsrett
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Se dog nedstående avsnitt om styregodkjenning. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Godkjenning av ny eier og leietaker
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. I kontrakter som inngås ved utleie av seksjon skal det gjøres oppmerksom på sameiets husordensregler.

Enerett til bruk: Seksjon 14.
Snr. 14 som har eksklusiv bruksrett til takterrassene, har vedlikeholdsansvaret av den indre bruksflate av terrassene. Dette vedlikeholdet omfatter det som er nødvendig for å ivareta balkongens funksjon som bruksareal for eieren.

Vedlikeholdet omfatter opprensking av tett sluk, eller annet avrenningssted på terrassene, snømåking og lignende.

Hvis terrassene må utbedres pga feil eller mangler som skyldes opprinnelige bygningstekniske svakheter, må dette dekkes av sameiet.

Viser det seg at belegg eller membran på terrassen må utbedres, er dette å anse som tetningsbelegg på et tak for de øvrige leilighetene og dekkes av sameiet.

Styret skal informeres når seksjonseier/ leietager utfører større arbeider eller utbedringer i eller i tilknytning til leiligheten.

Parkering
Parkeringsplassene i sameiet skal tildeles med første prioritet til det til enhver tid sittende styret i sameiet, forutsatt at dette er interne styremedlemmer bestående av seksjonseiere eller leietagere i sameiet. Styremedlemmenes disposisjonsrett av parkeringsplassene er en rett, men ikke en plikt og et styremedlem kan dermed avstå fra å benytte parkeringsplassen i hele eller deler av sin tjenestetid. Dersom ikke alle styrets medlemmer ønsker å benytte seg av denne retten, skal parkeringsplassene tildeles av styret til andre seksjonseiere etter søknad for 1 - ett – år av gangen. Hvis det er flere søkere enn det er parkeringsplasser, skjer tildelingen ved loddtrekning, likevel slik at søkere som ikke tidligere har hatt parkeringsplass gis prioritet.

Tildeling av parkeringsplass skjer under forutsetning av at disponenten tar på seg å holde parkeringsplassen ryddig, herunder at det sørges for tilstrekkelig snømåking om vinteren.

Prisen for leie av parkeringsplassen fastsettes av årsmøtet, og er den sammen uavhengig av om styremedlem tildeles plassen gjennom sin prioritet eller øvrige seksjonseiere tildeles den gjennom søknad. Parkeringsplass skal kun disponeres av beboere i sameiet.

Viser det seg at styret ikke får leid ut alle parkeringsplassene til beboere i sameiet, kan parkeringsplassene leies ut på det åpne markedet til markedspris.

§ 3
FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene ved eiendommen fordeles mellom seksjonseierne etter en betalingsbrøk som har vært gjeldene fra 01.01.1997.

Brøkene er følgende:

Seksjon	**Betalingsbrøk**	**Seksjoneringsbrøken**
1	35	53
2	86	101
3	93	105
4	57	69
5	82	83
6	93	105
7	57	69
8	82	83
9	93	105
10	57	69
11	82	83
12	93	105
13	48	55
14	129	241
sum	**1087**	**1326**

Kabel-TV kan fordeles likt blant alle seksjonene.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av ovennevnte oppstilling.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg har sameiet tinglyst panterett i den enkelte seksjon som sikkerhet for seksjonseierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet med kr 50 000,- .

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser utad etter sin sameierbrøk.

Hvis en seksjonseier eller dennes leietaker driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det betalingsbrøken tilsier.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan seksjonseierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a. innventar
b. utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. apparater, f.eks brannslukningsapparater
d. skap, benker innvendige dører og karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g. vegg-, gulv- og himlingsplater
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngår.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Spesielt om vedlikeholdsplikten tilknyttet vinduer og takvinduer
Vedlikehold, reparasjon og utskifting av vinduer, herunder takvinduer, i egen seksjon påhviler den enkelte seksjonseier. Dette omfatter både innvendig og utvendig vedlikehold og utskifting, herunder rammer, karmer, beslag, foringer og isolerglass. Seksjonseier plikter likevel ikke å vedlikeholde eller skifte ut vinder eller takvinder dersom skade på disse oppstår som følge av svikt, skade eller mangel ved byggets fellesdeler (for eksempel tak, yttervegg eller bærende konstruksjoner). I slike tilfeller er sameiet ansvarlig for nødvendig reparasjon eller utskifting av de skadede vinduene.

Vedlikeholdsplikten gjelder ikke utskifting av sluk og ytterdører.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftninger ref dette punkt. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Ominnredningsarbeider som påvirker bærekonstruksjon må ikke settes i gang uten at full orientering er gitt styret. Styret kan forlange skriftlig uttalelse fra bygningsteknisk konsulent i den utstrekning arbeid kan medføre fare/svekkelse av eiendommen, eller berøre VVS-systemer utenfor den enkelte leilighet.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Ettersyn m.m.
Den seksjonseier gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.
Skade/erstatning
Hvis en seksjonseier eller dennes leietaker påfører sameiet urimelig stor slitasje eller skade (for eksempel ved flytting) skal styret sørge for at den aktuelle seksjonseier blir stilt økonomisk ansvarlig for dette.

§ 5
SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER M.M.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig vedlike. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkeltes vedlikeholdsplikt ref pgf 4. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheten skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med 1. og 2. ledd i paragraf 5 og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige

seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

§ 6
SEKSJONSEIERENS ERSTATNINGSANSVAR FOR MANGELFULLT VEDLIKEHOLD.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter paragraf 4 skal erstatte tap dette medfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgende av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredje person som seksjonseieren har valgt å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikehold har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter paragraf 4, første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

§ 7
SAMEIETS ERSTATNINGSANSVAR FOR MANGELFULLT VEDLIKEHOLD

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt jfr. Eierseksjonsloven § 33 skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes hindringer også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

§ 8
PÅLEGG OM SALG AV SEKSJONEN, MISLIGHOLD

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

§ 9
FRAVIKELSE

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr eierseksjonsloven § 39.

§ 10
ÅRSMØTET

Møterett og møteplikt
Årsmøtet er sameiets øverste organ. Deltakere på årsmøtet er samtlige seksjonseiere.
Styret og forretningsføreren har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Innkalling til ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til årsmøtet med et varsel på minst 8, høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden og forslag som skal behandles på møtet. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Om årsmøtet

Hver seksjon har èn stemme, flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg.

Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møteleder og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning i saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er tilstede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt på møtet.

Årsmøtets kompetanse - flertallskrav

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) Endring av vedtektene
b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
c) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
d) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

Beslutning som krever enighet fra alle seksjonseiere

a) Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
b) Oppløsning av sameiet.
c) Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter.

Endring av sameiebrøken kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseierne som berøres av endringen.

Ugildhet

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesser i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
d) Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Styret skal sørge for at det gis

skriftlig melding til forretningsføreren. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker og forslag som vil bli behandlet.

§ 12
STYRET

Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer. Årsmøtet kan i tillegg velge varamedlemmer.

Styre- og eventuelle varamedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Styremøter
Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrets leder. Dersom lederen har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også taes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutning eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

Ugildhet for styremedlem
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styrets representasjonsadgang og ansvar
Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styreleder kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseiernes i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

§ 13
FORRETNINGSFØRSEL

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.
Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsfører kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14
REGNSKAP OG REVISJON

Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge fram regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Revisor

Årsmøtet velger revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

§ 15
IKRAFTTREDELSE

Disse vedtektene trer i kraft umiddelbart etter vedtak på årsmøtet.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Oslo

Utskriftsdato: 27.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-218/40/0/9 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bergstien 8B 0172 OSLO
Fakturamottaker:	Harreschou Hege Bergstien 8b 0172 OSLO
Eiernavn:	Harreschou Hege

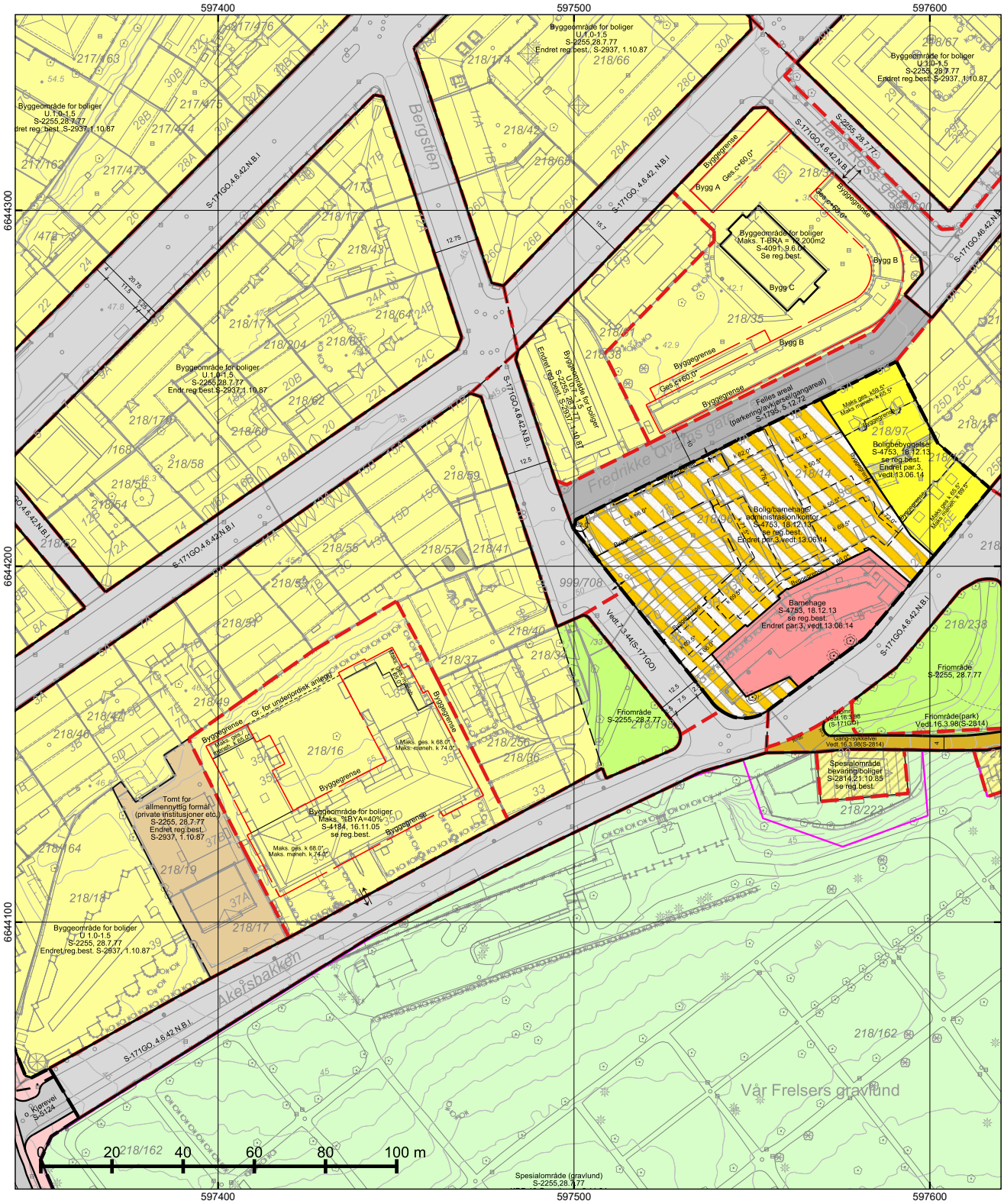
Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 1 355,00
Totalt	NOK 1 355,00

Ingen forfalte beløp

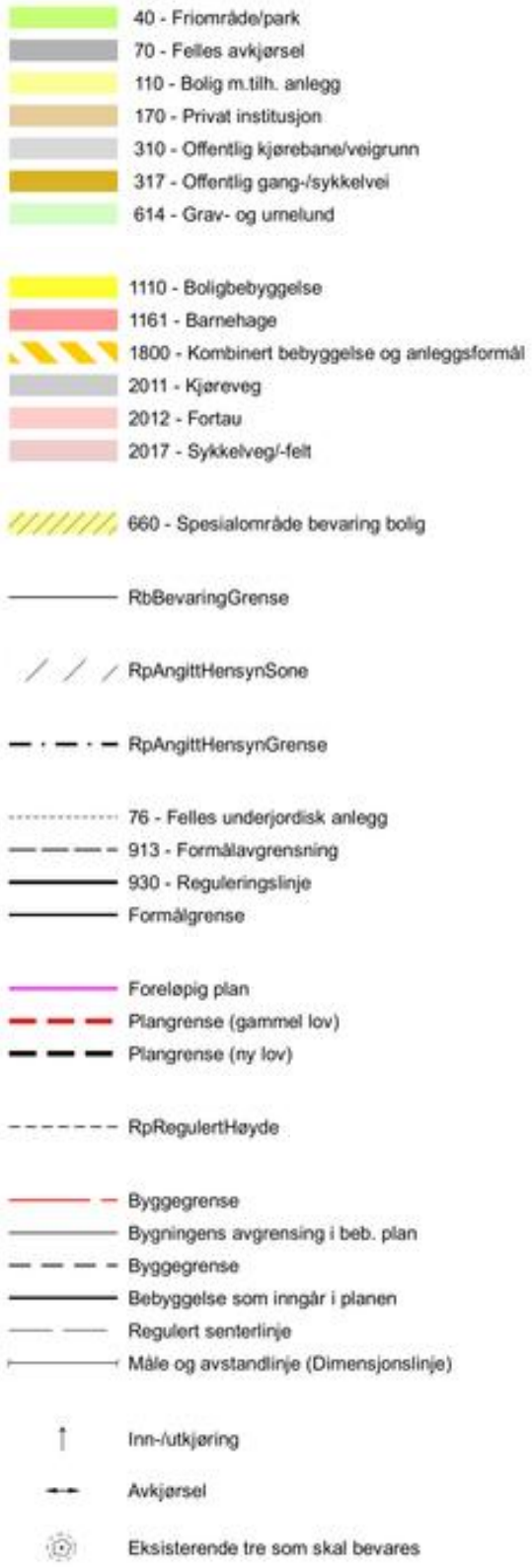
Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

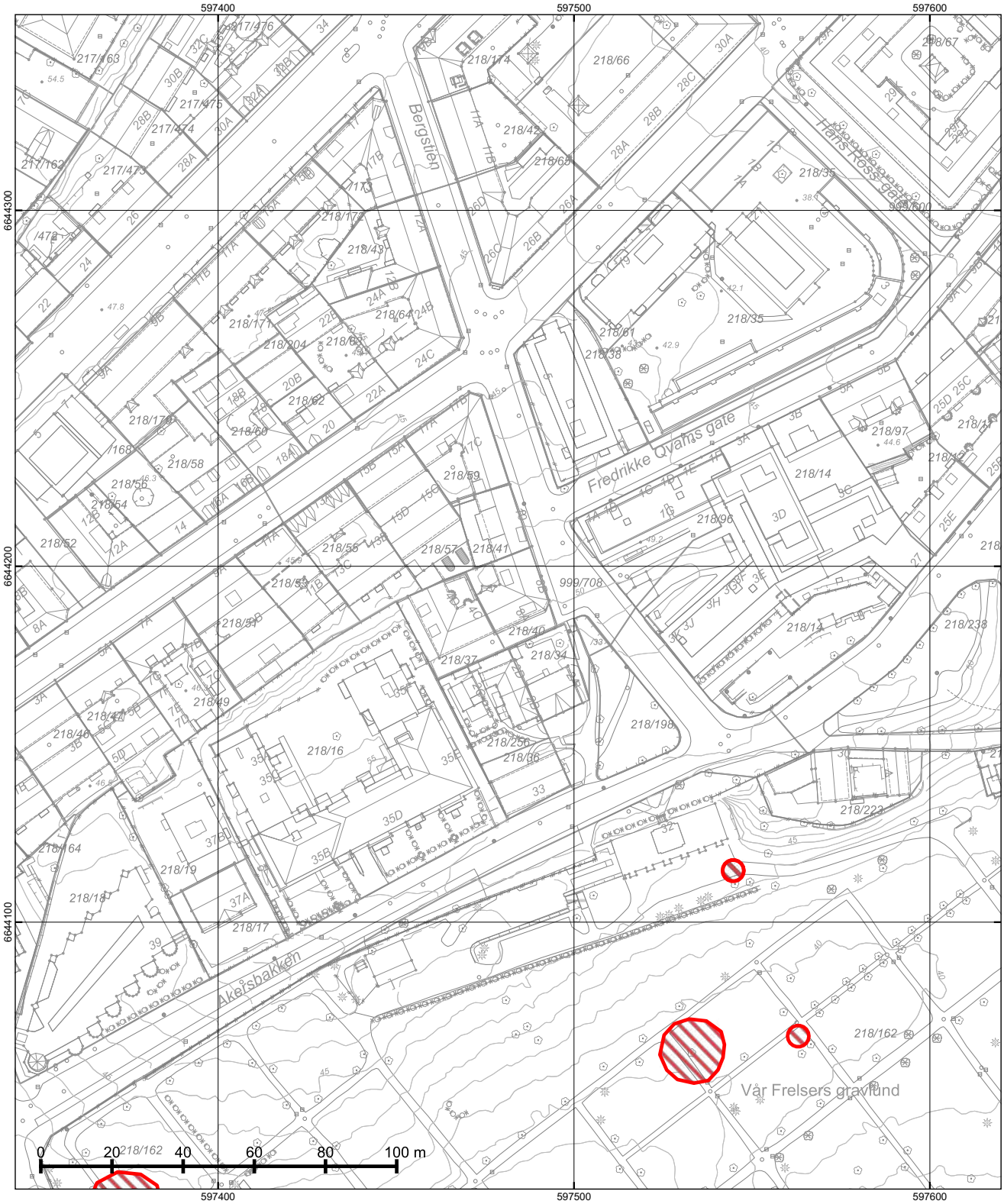
Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	1 355,00
Totale avgifter	**1 355,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.


597400
597500
597600
6644300
6644200
6644100
Bergstien
Fredrikke Qvams gate
Akersbakken
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger Maks. T-BRA = 19.200m2 S-4091, 9.6.04 Se reg.best.
Bygg A
Bygg B
Bygg C
Byggegrense
Ges.c-c 60.0°
Felles areal (parkering/kjørearealer/gangareal) S-4753, 18.12.13 se reg.best. Endret par.3, vedt.13.06.14
Bolig/barnehage/ administrasjon/kontor S-4753, 18.12.13 se reg.best. Endret par.3, vedt.13.06.14
Barnehage S-4753, 18.12.13 se reg.best. Endret par.3, vedt.13.06.14
Bolig/barnehage S-4753, 18.12.13 se reg.best. Endret par.3, vedt.13.06.14
Bolighebyggelse S-4753, 18.12.13 se reg.best. Endret par.3, vedt.13.06.14
Maks. ges. k 65.5° Maks. mønh. k 65.5°
Maks. ges. k 65.0° Maks. mønh. k 65.0°
Maks. ges. k 68.0° Maks. mønh. k 74.0°
Maks. ges. k 68.0° Maks. mønh. k 74.0°
Maks. ges. k 68.0° Maks. mønh. k 74

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

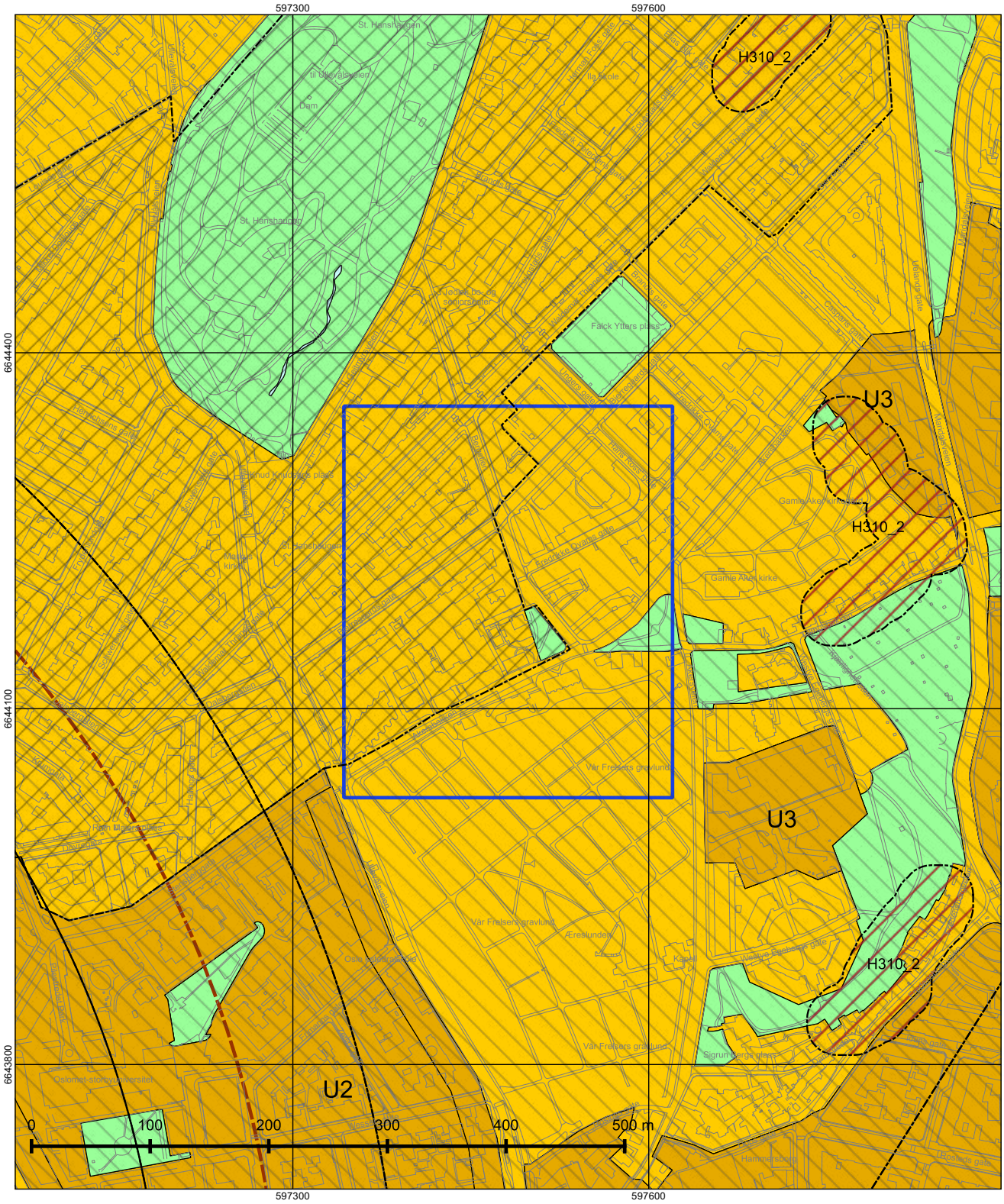
Dato: 16.03.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 334458/ 86528576
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: BERGSTIEN 8B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/40

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 334458/86528576
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



O. D. J. No. 60.97.

7 Bilag 41

Anmeldelse
Bygning
Situationsplan
Tegninger
Skrivelse 23/4 97
angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 4 c Bjølsten

Indleveret 13 de Februar 1897 Attesteret 23/10. 96

STADSINGENIØRENS KONTOR KRISTIANIA

347/94 — 62/94 — 385/94 — 958/94 — 1035/94 — 1692/94

Expeditions-Dokument 8-1.

62/94 — 143/94

Overrundes Hr. Opmaalingsassistent til Erklæring
Christiania den 16. Februar 1897
A. Dahl

89/94 Intet at bemærke
p. m. s.
Theodor Gallis.

Overrundes den anden Sundhedskommission.
Intet at bemærke med Undtagelse af, at Ventilationspiben, som skal ventilere samtlige Rum - formodentlig bør være større end 5" ø.
Der anmodes om alternativt 2 Ballonovne à 3 Rd. kunne paa Hjørnet, for hvilke Bestemmelse mangler. Jeg skal i den Anledning minde om, at efter Regulativet for Kristiania St. 39 blev vedtaget af Bygningskommissionen den 28 Juli 93. at Bygningens Høide skulde maales efter Fortovets Midtpunkt mod Gaden, og ikke efter Bygningens, - men anbefaler nøie Overholdelse.
Ellers Intet at bemærke.

Christiania den 17 Februar 1897
A. Dahl

63/94

Overrundes Hr. Stadskonduktøren.
Intet at bemærke ved Undtagelse, at Ventilationspibene paa Kjælderen skal være af mindst 6" Diameter.
Kristiania 20 Februar 1897
Gust. Bentzen

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Olav Sande
Holbergs gate 67

4009 STAVANGER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920100591	94/17901

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan O. Davidsen	6. april 1994

Arbeidssted : 218/0040, Bergstien 8
Byggherre : Olav Sande, Holbergs gate 67, 4009 STAVANGER
Arbeidets art: INNREDNING AV BAD I SOVEROM - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten viser til erklæring fra ansvarshavende og byggherre Olav Sande datert 5. mars 1994, om at innredningsarbeidet er ferdig, og at det er kontrollert at arbeidsutførelsen er i samsvar med forutsetningene for approbasjonen (godkjennelsen) datert 30. mars 1992.

På grunnlag av dette utstedes ferdigattesten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Kåren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspedisjon: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Baadnes, Anne Lise
Bergstien 8

0172 OSLO

Torunn Haave Bentsen
Bergstien 8

0172 OSLO

Arkivsaksnr.	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	850102459	94/13339

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	10. mars 1994

Arbeidssted : 218/0040 Bergstien 8
Byggherre : Baadnes, Anne Lise, Bergstien 8, 0172 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING LOFT -

FERDIGATTEST

Ferdigattesten utstedes på grunnlag av brev fra Moderne Byggfornyelse AS v/ Knut Guldbrandsen av 05.03.94. hvor det bekreftes at mangler er rettet.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Kåren Hauge
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Innredning av W.C. og Dusjbad i kjeller-1.-2.-3.og 4.etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bergstien 8.		68/276

Byggherre

Herr FRIDTHJOF NILSEN
Grensen 5/7
OSLO 1.

Ansvarshavende

Murmester ARTHUR JOHANSEN
Westye Egebergs gate 4
OSLO 1.

Dato 2.februar 1970.

KR/KL

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

Bygningsinspektør
Kaare Regbo.

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

C-15. Andvord. 6000. 2992/68. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 27-05-2013**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200107037 – 8**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Bergstien 8

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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

MITHASSEL INGENIØR OG
RØRLEGGERBEDRIFT AS
Tåsenveien 26
0853 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201507174-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tommy Monge	Dato: 06.07.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGSTIEN 8A	Eiendom:	218/40/0/0
Tiltakshaver:	RUNE ENHOLM	Adresse:	GRENSEVEIEN 56, 0579 OSLO
Søker:	MITHASSEL INGENIØR OG RØRLEGGERBEDRIFT AS	Adresse:	Tåsenveien 26, 0853 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BERGSTIEN 8 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 30.06.2015 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 201507174			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt		18.05.2015	1/14

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
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.07.2015 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til
RUNE ENHOLM, GRENSEVEIEN 56, 0579 OSLO, runeenholm@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitekt Helga Juliana Vilhelmsdottir
Gäbleins vei 5
0852 OSLO

Dato: 20.03.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201201782-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tove Mette Pettersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGSTIEN 8B	Eiendom:	218/40
Tiltakshaver:	Sverre Haugedal	Adresse:	Bergstien 8 B, 0172 OSLO
Søker:	Arkitekt Helga Juliana Vilhelmsdottir	Adresse:	Gäbleins vei 5, 0852 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BERGSTIEN 8 B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.03.2012.

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 20.03.2012 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Sverre Haugedal, Bergstien 8 B, 0172 OSLO, shaugedal@hotmail.com

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

ANMELDELSE.

Tegning

N.D. BYGNINGSCHEFEN R.I.No. 2309/38 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Bruksforandr. butikk

på matr.nr. 8 Bergstien

Innlevert 30. desember 1938 Attestert

Oversendes Oslo helseråd.

Oslo, den 31-12-38.

GM/TB

Ad: 8. Bergstien.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Søknaden tilråes.

Oslo helseråd den 23. januar 1939.

Etter fullmakt.

Bygningschefens kontor mottatt 23 JAN

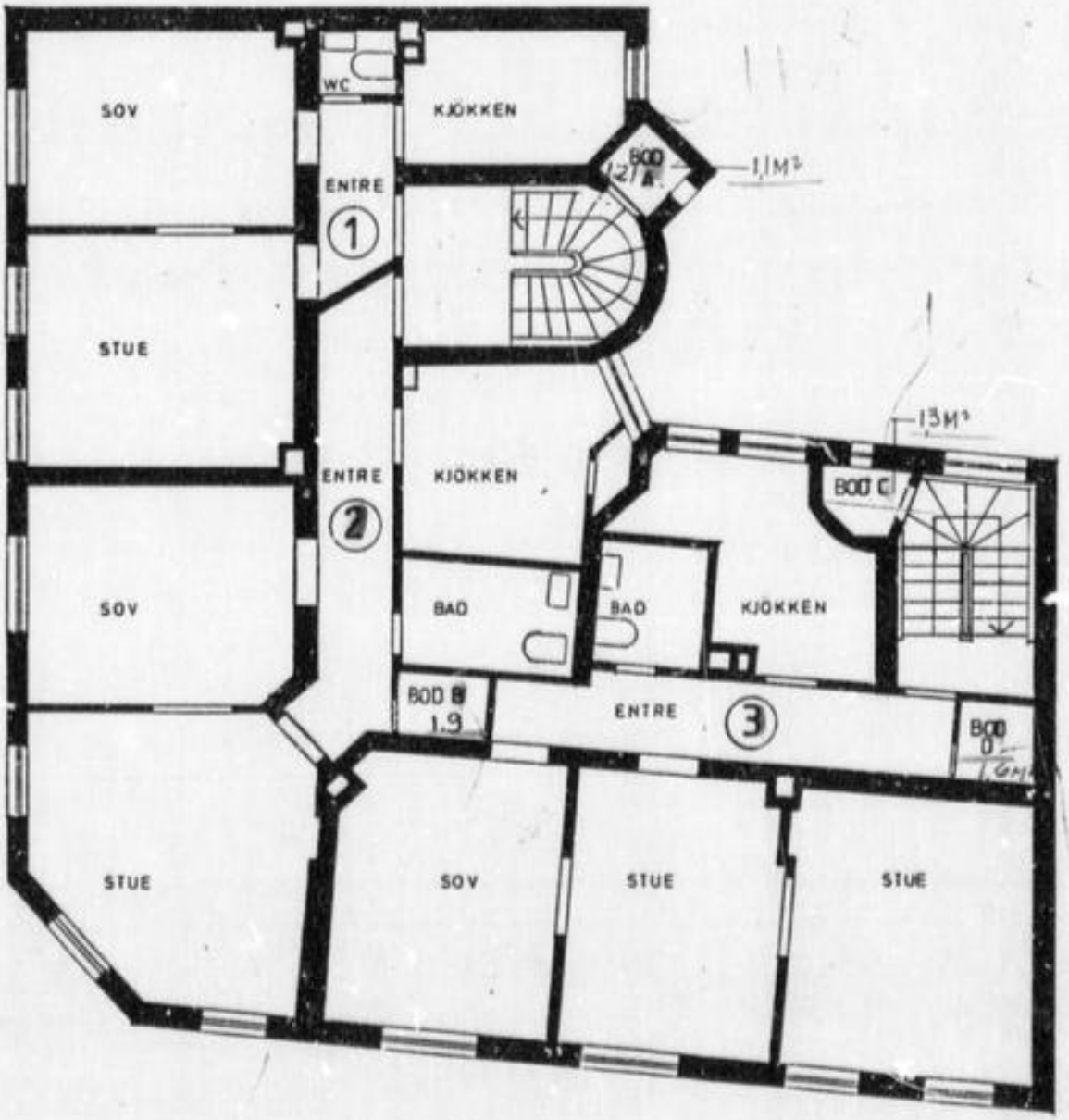
Ad: 8 Bergstien.

J.nr. 2309/1938. K/B.

N. d. til innstilling.

Oslo den 25. januar 1939.

Bgv. M. 24. X. 38. 5000. H. C.

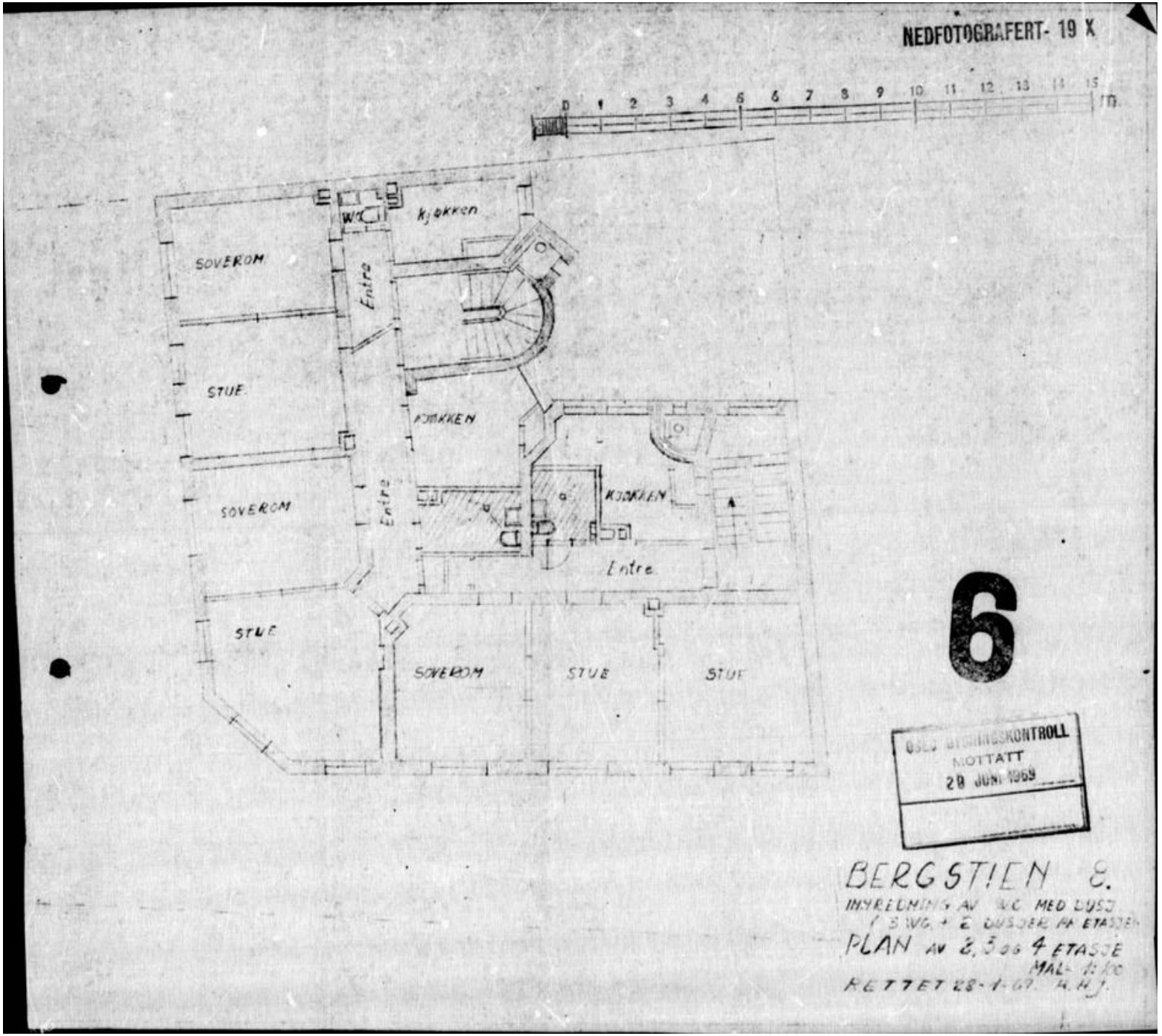


PLAN (1)2 – 4 ETG. EKSISTERENDE

VISER OGSÅ BODFORDELING 1.-4.ETG.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19-11-1986

24

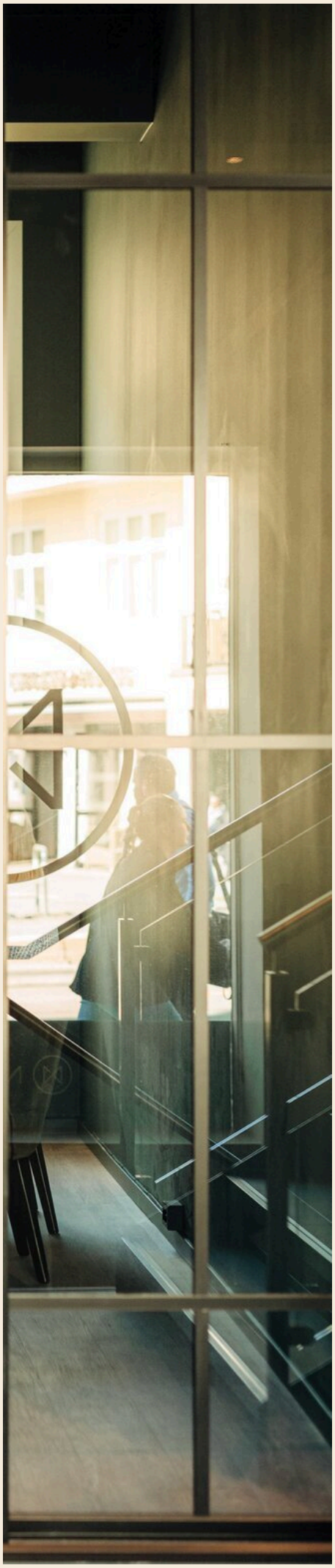

NEDFOTOGRAFERT- 19 X
SOVEROM
W.C.
Kjøkken
Entre
STUE
KJØKKEN
SOVEROM
Entre
KJØKKEN
Entre
STUE
SOVEROM
STUE
STUE
6
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
28 JUNI 1969
BERGSTIEN 8.
INNREDNING AV WC MED DUSJ
I 3 WG. + 2 DUSJER PA ETASJEN
PLAN AV 2, 3 OG 4 ETASJE
MÅL 1:100
RETTET 28-1-69 H.H.J.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0503/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bergstien 8B 0172 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 40, snr 9 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Haakon Telle Bøe

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
h.boe@nordvikbolig.no
992 31 757