

Bergensveien 4A



Velkommen til

Bergensveien 4A



Salgsoppgaven produsert 29. oktober 2025

Grorud

Praktisk og lys 2-roms med balkong. Heis. VV/fyring ink. Flott utsikt!
Sentralt på Grorud med kort vei til buss og bane.

Prisantydning	3 100 000,-
Omkostninger	78 850,-
Totalpris	3 178 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 346,-
BRA-i	33 kvm
Totalt BRA	33 kvm
Soverom	1
Etasje	8

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1962

Ansvarlig megler	Karl S. Kjos
Telefon	414 09 949
E-post	k.kjos@nordvikbolig.no

Megler	Lotta Ottosen
Telefon	473 88 110
E-post	lo@nordvikbolig.no


SPACELY AI


ESSO
E-TAXI



Kort fortalt

Lys og arealeffektiv 2-roms leilighet med balkong, beliggende i et etablert boligområde like ved Grorud senter. Her bor du med kort vei til både butikker, T-bane, buss og flotte turområder. Leiligheten har en praktisk planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom med skyvedør og bad med varmekabler. Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong med plass til sittegruppe. Dette er en lettstelt bolig som passer perfekt for deg som ønsker å bo sentralt med alt du trenger i nærheten.

Høydepunkter:

- Balkong med plass til utemøbler
- Kort vei til T-bane, buss og Grorud senter
- Praktisk planløsning uten unødvendig areal
- Varmekabler på bad og radiator i stue
- Lave felleskost på 4346,- som dekker Internettt/tv og varmtvann
- Perfekt førstegangskjøp eller utleieobjekt

Velkommen!

Arealer og innhold

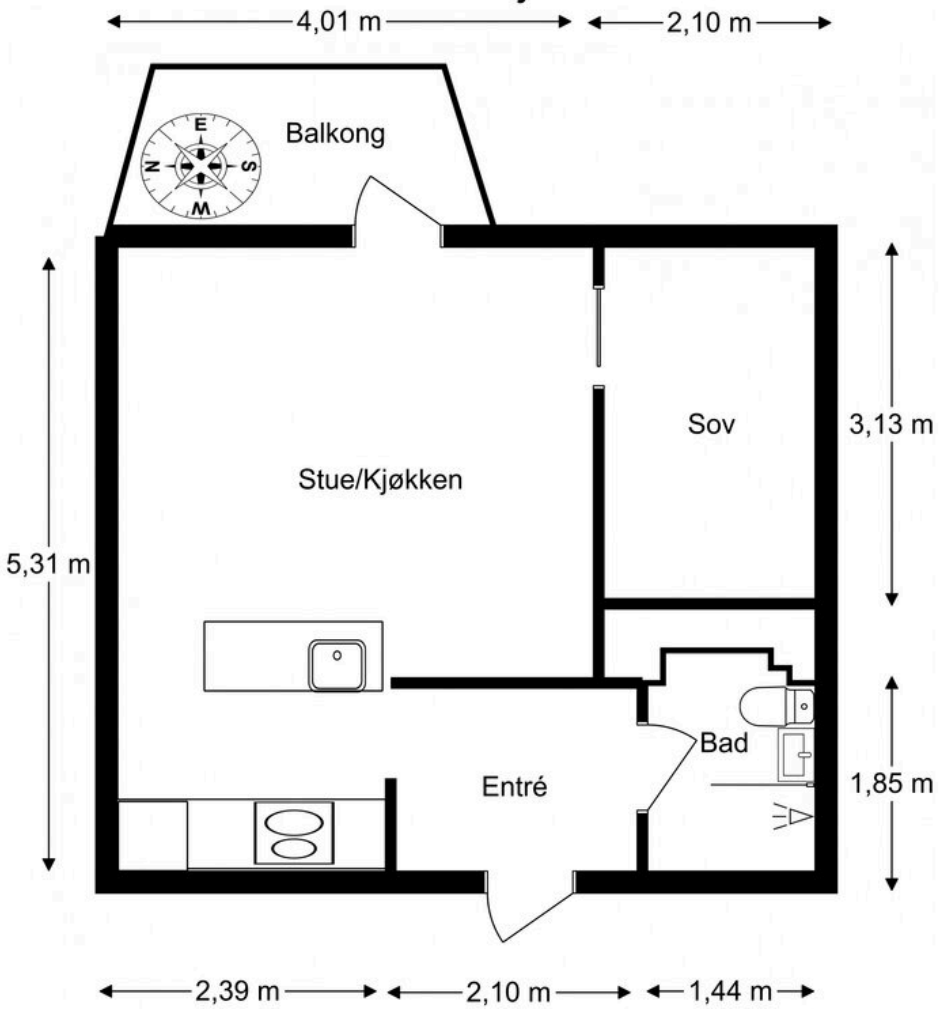
BRA-i:	33 kvm
Totalt BRA:	33 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

Boligbygg med flere boenheter
8. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Soverom, stue/kjøkken, bad, entré
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 4 kvm.

Bergensveien 4A 0963 OSLO

8. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST

Forklaring av bilde/rommet














SPACELY AI




SPACELY









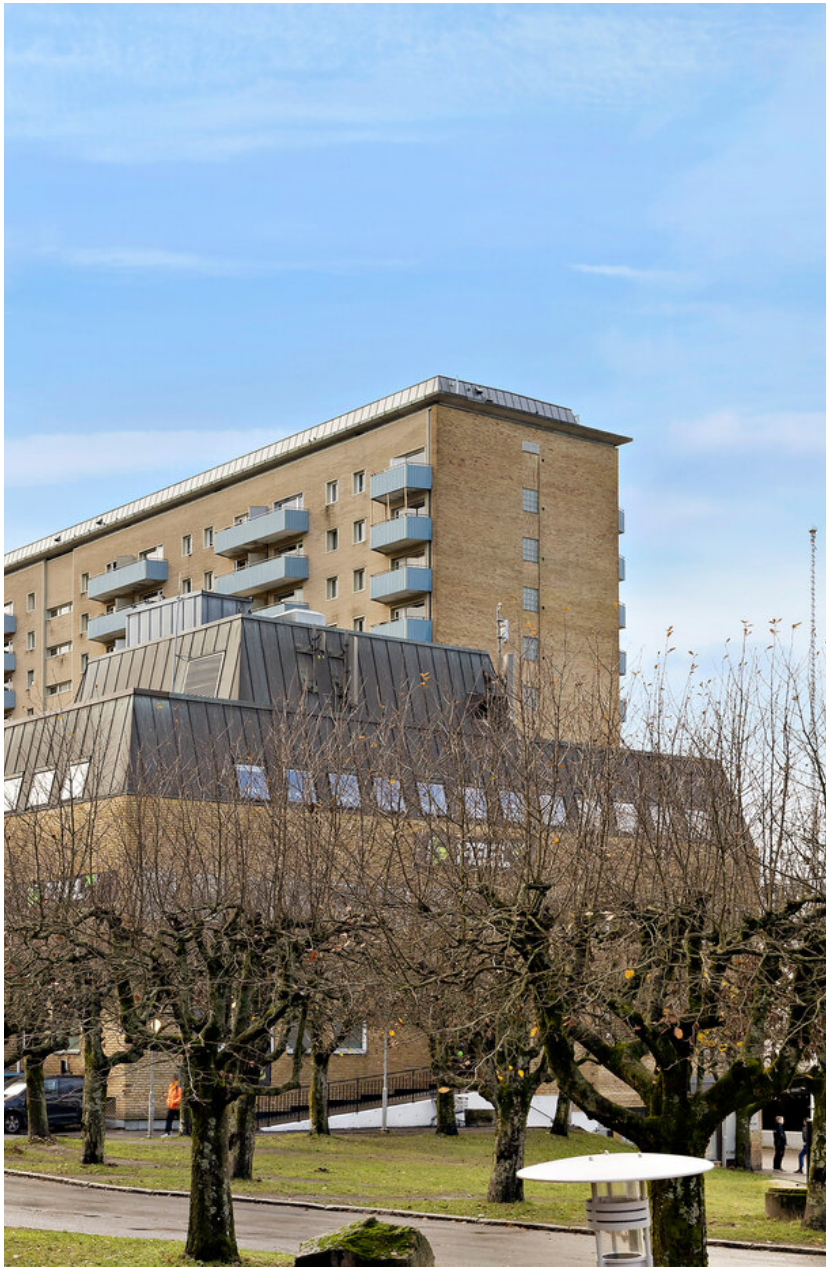












Informasjon

Bergensveien 4A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0212/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bergensveien 4A, 0963 OSLO
Gnr 94, bnr 526, snr 151 i Oslo kommune

Selger
Huseyin Sarinc

Kjøpesum og omkostninger
3 100 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
77 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
78 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
91 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 178 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 191 550,- (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.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
8

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 33 kvm
Totalt BRA: 33 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
Boligbygg med flere boenheter
8. etasje:
BRA-i: 33 kvm. Soverom, stue/kjøkken, bad, entré
Total BRA: 33 kvm.
TBA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.
Bod er ikke målt opp, da takstmann ikke hadde tilgang.

Innhold

Boligen ligger i 8. etasje og inneholder entré, bad, soverom og stue/kjøkken med utgang til balkong.

Standard

Bad: Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Vegger med flis; himling malt. Gulv med flis og elektriske varmekabler. Eldre soilsluk. Membran/tettesjikt ikke synlig/verifisert. Høydeforskjell fra topp sluk til terskel ca. 44 mm. Fall fra toalettområde mot dusjsone ca. 20 mm; i dusjsone ca. 10 mm.

Kjøkken: Glatte fronter. Benkeplate i laminat. Hvitevarer i kjøkkenet er: kjøl/frys, oppvaskmaskin og induksjonstopp. Resirkulerende ventilator (uten kullfilter). Tilluft via vindusventiler og manuell åpning.

Vannledninger: Kobber med plastkappe, delvis rør-i-rør. Rørskap ikke besiktiget.
Avløp: Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør; øvrige deler vurdert etter alder der de ikke er tilgjengelige. Fellesdeler i bygget antas av jern/støpejern.
Ventilasjon (bolig): Naturlig ventilasjon via vindusventiler (og evt. veggventiler).
Varme: Varmekabler på bad (eldre termostat). Radiator i stue.
Vannbåren varme: Radiator i stue; tilkobling/varmesentral ikke verifisert i denne vurderingen.
Varmtvann: Felles varmtvann (opplyst; ikke kontrollert).
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med skrusikringer og enkelte automatsikringer. Opprinnelig anlegg 1962.
Brann: Røykvarsler i entré tilkoblet felles anlegg. Håndslokkeapparat (pulver) fra 2018.

- Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass (år ikke dokumentert).
- Brann- og lydklassifisert dør, opplyst B30 / dB35.
- Balkong med adkomst fra stue. (Retning/størrelse ikke opplyst.)
- Parkett gulv.
- Innvendige dører er malte fyllingsdører.
- Vegger består av malte plater og betong.
- Himlingen er av malt betong.
- Etasjeskiller/gulv mot grunn: Betongdekke.

Nivellering:
– Entré: 4 mm (hjørne–hjørne) / 4 mm innen 2 m.
– Stue/kjøkken: ca. 13 mm (hjørne–hjørne) / ca. 13 mm innen 2 m.
– Soverom: ca. 10 mm (hjørne–hjørne) / ca. 10 mm innen 2 m.
Mindre skjevheter/helningsavvik i brukt bolig er normalt og må forventes.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå. Det er kondens på treverk mellom glass og karm enkelte steder (ingen fuktmåling utført). Svertesopp på vindusfuger og karm. Overflater er med åpne trefibre/hårfine sprekker. Enkelte vinduer har treg funksjon ved åpning/lukking. Utvendig belistning/omramming (inkl.vannbord) er værslitt med slitasje i maling/overflate)

- Balkongdør: Det er registrert svertsopp på karm og dørblad, samt værslitt overflatebehandling med begynnende nedbrytning i maling. Døren har noe treg funksjon ved åpning/lukking. Det er ikke registrert råteskader, men overflatefukt og manglende vedlikehold vurderes som årsak til begynnende misfarging.

- Balkong: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tettesjikt/membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Med oppgitt byggeår 1962 er mer enn halvparten av forventet brukstid overskredet. Rekkverkshøyde målt ca. 103 cm. Fallhøyde er ca. 20 m, som utløser høyere sikkerhetskrav enn 1,0 m; avvik i forhold til dagens krav. Treflisheller kan holde på fukt og vanskeliggjøre avrenning/uttørking samt skjule begynnende skader i betong og tettesjikt.

- Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gulv: Parkett med synlige flekker, hakk og enkelte fuktskjolder. Vegger: Malte plater og betongvegger med stedvis oppsprukne fuger i hjørner og merker etter tidligere bruk. Himling: Malt betongoverflate med ujevnheter og synlige riss/flekker. Overflatene samlet sett har slitasje utover det som anses normalt ut fra alder og bruk.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendige dører: Skyvedør dører: Stedvis skjevhet/justeringsbehov; enkelte dører tar i karm/terskel. Synlig slitasje utover normal bruk enkelte steder. Baderomsdør: Dør tar i karm. Fuktskader/svelling i dørblad og tilhørende listverk. Manglende/utydelig tilluft under dørblad.

- Overflater vegger og himling (bad): Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Svertesopp er registrert Det er registrert bom (hulrom) i fliser både på vegg og gulv i dusjsonen. Fuktsøk med måler viser forhøyede verdier i dusjsonen. Det er synlig svertsopp og misfarging på enkelte flater.

- Overflater gulv (bad): Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Svertesopp er registrert. Det er registrert bom (hulrom) under fliser flere steder og svertsopp på deler av gulvoverflaten. Fuktsøk viser forhøyede verdier i dusjsonen.

- Sluk, membran og tettesjikt (bad): Eldre soilsluk med høy oppbygning. Overgangen sluk/gulv er ikke synlig. Tettesjikt/membran lot seg ikke verifisere ved befaring, og det foreligger ikke dokumentasjon.

- Sanitærutstyr og innredning (bad): Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning. Innredningen har oppsmulning i overflate og synlig slitasje. Det er registrert sprekk i toalettskål.

- Ventilasjon(bad): Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Dårlig avtrekk fra bad; tung luft i leiligheten. Svertsopp og fuktskjolder registrert lokalt.

- Overflater og innredning (kjøkken): Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Ingen aktiv lekkasje registrert ved befaring. Fuktskjolder/svelling i bunnplate under vask. Svelling/oppsmulning i benkeplate (laminat) ved utsparing rundt vask. Mørknet treverk/fuktskjolder på gulv foran vask.

- Avtrekk (kjøkken): Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende. Ventilator på kjøkkenet har ikke kullfilter og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger og for deler av anlegget.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er indikasjon på lekkasje/utett punkt under kjøkkenvask (bøtte plassert under).

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det oppleves tung luft i flere rom, og det er observert svertsopp på bad, stue og soverom, noe som kan indikere mangelfull ventilering.

- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Funksjon/tilstand på ventiler, pakninger, rørføringer og eventuell varmesentral er ikke verifisert.

- Elektrisk anlegg: 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.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendige dører
Skyvedør dører: Stedvis skjevhet/justeringsbehov; enkelte dører tar i karm/terskel.
Synlig slitasje utover normal bruk enkelte steder.
Tiltak: Skyvedør: Søring og justering.
Baderomsdør: Dør tar i karm. Fuktskader/svelling i dørblad og tilhørende listverk.
Manglende/utydelig tilluft under dørblad.
Tiltak: Utskifting må påregnes: dørblad og tilhørende lister. Midlertidig funksjonsbedring ved justering vurderes lite hensiktsmessig gitt skadegrad. Tilluft må etableres under eller i dørblad.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Borettslaget og sameiet har ikke parkeringsplasser.

Modernisering og påkostninger

Vedlikeholdstiltak som er gjort de siste årene - opplyst av styret i sameiet:
- Nytt brannvarslingsanlegg.
- Nye vannrør.
- Avløpsrør under bakkenivå spylt og satt strømpe på.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok boligen 30. april 2018 og egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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 år, vet ikke firma navn.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligsameiet har byttet vannrør i bygget.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Beskriv: Har vært noe fukt, som er behandlet. Liten sprekk i doskåla.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Oppgi type rapport og årstall: En fra 2018 og en fra 2025. Tilstandsrapport

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Nei. Eventuell kommentar: Jeg har ikke selv bodd i leiligheten. Det er veldig begrenset med hva jeg vet.

Bygningssakkyndig

Nikolai Raimundo Ortiz Norr

Byggemåte

Byggemåte: Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskiller i betongdekke. Fasade/yttervegger ikke åpnet for kontroll. Balkong med adkomst fra stue. Overflater innvendig: Parkett på gulv, malte plater/betong på vegger og malt betong i himling. Oppvarming: Elektriske varmekabler på bad og radiator i stue.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
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 - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad (eldre termostat).
- Radiator i stue.
- Felles varmtvann.

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

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 346,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, varme, trappevask, kabel tv, internett, kommunale avgifter og boligselskapets faste driftskostnader.

Kommunale avgifter

Dekkes av felleskostnadene

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt og evt. økt hastighet internett/kabel-tv pakke. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 708 029,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 832 116,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett i B4, ruter med abonnement fra Global Connect er inkludert. Hastighet 1000/1000 mbit/s. T-WE dekoder følger leiligheten, abonnement må omregistreres til ny eier hos Telenor. I avtalen inngår dekoder og 11 gratis kanaler pluss 120 poeng hvor du velger ytterligere kanaler. Øvrige kanaler betaler du selv.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Bergensveien 4, orgnr. 975506932

Om sameiet

Sameiet består av 220 boligseksjoner og 12 næringseksjoner.

Veggdyr
Vi har fått påvist ca. 8 saker med veggedyr i løpet av året.

Omvisning av ny eier: kr 1.250.- inkl. mva.

Info fra styret pr. 21.08.2025:
Balkongprosjekt er aktuelt de neste 2-3 årene. Eventuelt låneopptak kan bli aktuelt ved rehabilitering av balkongene. Økning i fellesgjeld og felleskostnader kan skyldes indeksregulering og balkongarbeid.

Det er ikke observert skjeggkre i sameiet.

Forretningsfører

Advokat Ole Per Solum

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld registrert på sameiet. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 36 455,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 3 011 073,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 2 561 243,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt kun etter skriftlig søknad og godkjenning fra styret, og så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

IF forsikring
Polisenr. SP 1330850.1.2

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 537 kvm (Eiertomt)
Leilighet (eierseksjon) i boligblokk oppført i 1962, beliggende i umiddelbar nærhet til Grorud senter og med offentlig transport i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger, se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over terreng; radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bergensveien 4A ligger på Grorud i Oslo, i et stille og rolig område med kort avstand til kollektivtransport, butikker og andre fasiliteter.

Det er kort vei til Grorud Senter, hvor du finner det meste du måtte trenge i gåavstand. I nærheten ligger blant annet Meny, Europris, blomsterbutikk, bokhandel, apotek, optiker, frisør og Vinmonopolet, i tillegg til ulike spisesteder. Rema 1000 på Grorud ligger kun ca. tre minutters gange unna. Leiligheten har en sentral beliggenhet med kort vei til både barnehager, skoler og kollektivtransport.

For den som er glad i aktivitet finnes Grorud Sportsenter i nærheten, eller man kan ta turen til SATS eller Fresh Fitness på Kalbakken. Grorud Idrettspark med tre fotballbaner er et populært tilbud for barn og unge. I Lillomarka finner du flotte rekreasjons- og turmuligheter, blant annet rundt Steinbruvannet. For den som ønsker nærhet til skog og mark anbefales turstien langs Alnaelva eller en utflukt til Alnsjøen. Her finnes flere hyggelige turstier, enten for spaserturer, sykkelturer eller langrenn om vinteren.
Nærmeste bussholdeplass og T-banestasjon er Grorud, kun en kort rusletur unna. Herfra er det et godt tilbud med både buss og T-bane til ulike destinasjoner. Med T-banen tar det litt over 20 minutter å komme seg til Jernbanetorget.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert:
- 08.12.65- Ferdigattest boligblokk(høyhus)
- 14.10.92 - Ferdigattest Etterisolering og skifte av rekkverkgsplater
- 18.03.25 - Rehabilitering av bad

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 forretning/bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Noe pågående byggesaker i området:
- Bergensveien 4 - Bryting av brannskille ved slukbytte - H0203|Saksnummer:202451770|Siste bevegelse/Siste dok. 23.02.2024
- Rosenbergveien 15 - Bruksendring av lokale i underetasje til treningsstudio og fasadeendring|Saksnummer:202462630|Siste bevegelse/Siste dok. 26.08.2025

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/94/526/151:
20.05.1976 - Dokumentnr: 10993 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1989 - Dokumentnr: 59532 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:526
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2025 - Dokumentnr: 1042548 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

20.05.1976 - Dokumentnr: 10993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 151
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 232 SEKSJONER

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.

Seksjonen er nær ved å være overbeheftet, dvs. at summen av de tinglyste pengeheftelsene overstiger den forventede salgssummen. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på seksjonen, kan handel kun gjennomføres forutsatt at eventuelle fremtidige utleggstagere aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet. Megler vil holde kjøper orientert om eventuell utvikling i saken. For i best mulig grad å sikre gjennomføring av handelen, er det et ønske og en fordel at overtagelse blir satt til snarest mulig.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 overtakelsen.

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:
Fast provisjon: kr. 27 200,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 6 750,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 15 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 98 660,- 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. oktober 2025

Ansvarlig megler

Karl S. Kjos, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41409949

Ansvarlig megler

Lotta Ottosen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47388110

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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).

Vedlegg

Bergensveien 4A

Bergensveien 4A

Nabolaget Øvre Grorud - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Grorud skole (1-7 kl.)	325 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Ammerud skole (1-7 kl.)	573 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.)	270 elever, 13 klasser	15 min 1.1 km
Groruddalen skole (8-10 kl.)	282 elever, 12 klasser	15 min 1.3 km
Apalløkka skole (8-10 kl.)	445 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Stovner videregående skole	700 elever, 45 klasser	8 min 3.5 km
Bjerke videregående skole	464 elever	7 min 4.9 km

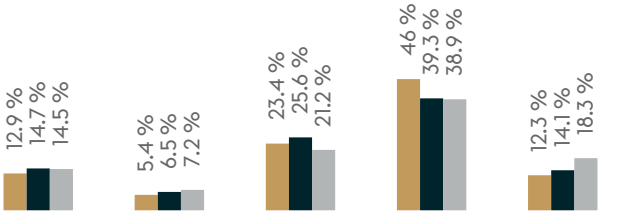
Offentlig transport

Grorud	Linje 4, 5	3 min 0.3 km
Grorud T	Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.2 km
Grorud stasjon	Linje L1	18 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.8 km
Oslo Gardermoen		31 min

Barnehager

Grorud idrettsbarnehage (1-5 å...	81 barn	6 min 0.5 km
Ammerudlia barnehage (0-5 år)	135 barn	7 min 0.5 km
Ammerudenga barnehage (0-5 år)	107 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Grorud	1 918	1 026
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Grorud idrettsanlegg	6 min
Ammerudhellinga balløkke	8 min
Grorud Sportssenter	3 min
Fresh Fitness Romsås	15 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 75/100



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

Boligbygg med flere boenheter
Bergensveien 4A , 0963 OSLO
OSLO kommune
gnr. 94, bnr. 526, snr. 151

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 03.10.2025 **Rapportdato:** 17.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22342-1233 **Referansenummer:** VP5399

Autorisert foretak: Holtet takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Nikolai Norr

nikolai@holtettakst.no
924 62 230

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bergensveien 4A , 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 526
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet (eierseksjon) i boligblokk oppført i 1962, beliggende i umiddelbar nærhet til Grorud senter med offentlig transport i umiddelbar nærhet. Planløsningen består av entré, bad, kjøkken med åpen løsning mot stue med utgang til balkong, samt ett soverom med skyvedør.

Byggemåte: Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskiller i betongdekke. Fasade/yttervegger ikke åpnet for kontroll.
Balkong med adkomst fra stue.
Overflater innvendig: Parkett på gulv, malte plater/betong på vegger og malt betong i himling.
Oppvarming: Elektriske varmekabler på bad og radiator i stue.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet, med senere oppgraderinger. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter befaring og bygger på visuell observasjon, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Formålet med rapporten er å gi en objektiv beskrivelse av bygningens tekniske tilstand, samt å avdekke eventuelle avvik fra normal forventet utførelse, funksjon og levetid.

Merk: Rapporten må leses i sin helhet for riktig forståelse av forutsetninger, avgrensninger og registrerte forhold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Vinduer: Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass (år ikke dokumentert).

Entrédør: Brann- og lydklassifisert dør, opplyst B30 / dB35.

Balkong: Balkong med adkomst fra stue. (Retning/størrelse ikke opplyst.)

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte plater og betong.

Himling: Malt betong.

Etasjeskiller/gulv mot grunn: Betongdekke.
Nivellering:
– Entré: 4 mm (hjørne–hjørne) / 4 mm innen 2 m.
– Stue/kjøkken: ca. 13 mm (hjørne–hjørne) / ca. 13 mm innen 2 m.
– Soverom: ca. 10 mm (hjørne–hjørne) / ca. 10 mm innen 2 m.
Mindre skjevheter/helningsavvik i brukt bolig er normalt og må forventes.

Radon: Minst tre etasjer over terreng; radonmåling vurderes ikke relevant.

Innvendige dører: Malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Overflater: Vegger med flis; himling malt. Gulv med flis og elektriske varmekabler.

Sluk/tettesjikt: Eldre soilsluk. Membran/tettesjikt ikke synlig/verifisert.

Nivåer/fall: Høydeforskjell fra topp sluk til terskel ca. 44 mm. Fall fra toalettområde mot dusjsone ca. 20 mm; i dusjsone ca. 10 mm.

Sanitærutstyr: Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

KJØKKEN Gå til side

Innredning/benk: Glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Hvitevarer: Kjøl/frys, oppvaskmaskin og induksjonstopp.

Avtrekk/tilluft: Resirkulerende ventilator (uten kullfilter). Tilluft via vindusventiler og manuell åpning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger: Kobber med plastkappe, delvis rør-i-rør. Rørskap ikke besiktiget.

Avløp: Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør; øvrige deler vurdert etter alder der de ikke er tilgjengelige. Fellesdeler i bygget antas av jern/støpejern.

Ventilasjon (bolig): Naturlig ventilasjon via vindusventiler (og evt. veggventiler).

Varme: Varmekabler på bad (eldre termostat). Radiator i stue.

Vannbåren varme: Radiator i stue; tilkobling/varmesentral ikke verifisert i denne vurderingen.

Varmtvann: Felles varmtvann (opplyst; ikke kontrollert).

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med skrusikringer og enkelte automatsikringer. Opprinnelig anlegg 1962.

Brann: Røykvarsler i entré tilkoblet felles anlegg. Håndslokkeapparat (pulver) fra 2018.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt: Felles eiet tomt tilhørende sameiet.

Beliggenhet: Umiddelbar nærhet til Grorud senter (kjøpesenter).

Kollektiv: Buss/T-bane i umiddelbar nærhet (Grorud).

Adkomst/uteareal: Adkomst fra offentlig vei til felles inngang. Felles

Bergensveien 4A , 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 526
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Beskrivelse av eiendommen

utearealer med hardt dekke. Overvann via tak/nedløp til felles system.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

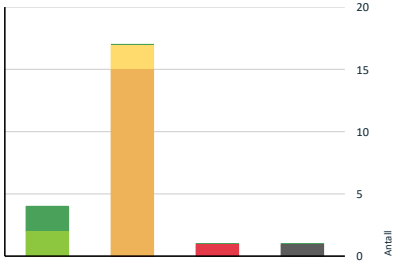
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger tilgjengelige

Sammendrag av boligens tilstand

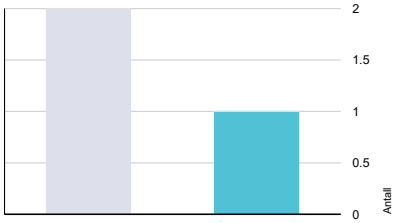
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 8. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side

Bergensveien 4A , 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 526
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 8. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 8. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 8. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 8. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 8. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 8. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 8. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Utleie leilighet

Standard
Lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner. Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Det er kondens på treverk mellom glass og karm enkelte steder (ingen fuktmåling utført).

Svertsopp på vindusfuger og karm. Overflater er med åpne trefibre/hårfine sprekker.

Enkelte vinduer har treg funksjon ved åpning/lukking.

Utvendig belistning/omramming (inkl. vannbord) er værslitt med slitasje i maling/overflate.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kondens kan ses i sammenheng med avik på ventilasjon

Rengjør og tørk berørte flater. Kontroller og rens dreneringshull, vannbrett og beslag; utbedre eventuelle åpne skjøter/fuger.

Skrap, grunne og male værslitte karmer/rammer og all utvendig belistning; punktutskift råteutsatte treverk ved behov.

Kontroller tetningslister og juster hengsler/beslag for bedre funksjon og tetthet.





TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. B30 dB35



Bergensveien 4A , 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 526
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert svertsopp på karm og dørblad, samt værslitt overflatebehandling med begynnende nedbrytning i maling.

Døren har noe treg funksjon ved åpning/lukking.

Det er ikke registrert råteskader, men overflatefukt og manglende vedlikehold vurderes som årsak til begynnende misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Svertsopp og værslitt overflate kan på sikt føre til nedbrytning av maling og økt risiko for fuktopptak og råte i treverket.

Overflater rengjøres og behandles med egnet sopp- og algedrepende middel, før ny grunning og overflatebehandling utføres.

Kontroller at beslag, vannbrett og tetningslister er intakte og fungerer som forutsatt.

Ved fortsatt fuktpåvirkning eller tegn til råte bør deler av karm/dørblad skiftes eller utbedres.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betong balkong med tre flisheller og stål rekkverk balkong vender mot øst balkong er 3,9 kvm

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tettesjikt/membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Med oppgitt byggeår 1962 er mer enn halvparten av forventet brukstid overskredet.

Rekkverkshøyde målt ca. 103 cm. Fallhøyde er ca. 20 m, som utløser høyere sikkerhetskrav enn 1,0 m; avvik i forhold til dagens krav.

Treflisheller kan holde på fukt og vanskeliggjøre avrenning/uttørking samt skjule begynnende skader i betong og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Eldre/ubekreftet tettesjikt innebærer økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader i betong og tilstøtende konstruksjoner.

Rekkverkshøyde under dagens krav gir redusert personsikkerhet ved stor fallhøyde.

Anbefalt å fjerne enkelte flisheller punktvis for kontroll, rense for sand/organisk materiale og sikre fri avrenning.

Gjennomfør nærmere undersøkelse av membran/tettesjikt og overganger mot vegg/beslag; oppgrader ved behov.

Vurder å øke rekkverkshøyden (og eventuelt tettning/utførelse) til nivå som gir tilfredsstillende sikkerhet gitt fallhøyden. Dette må avklares med sameiet. Det var heller ikke krav om 1,2m på oppføringstidpunkt.

Jevnlig ettersyn av rekkverksinnfestinger og betongdekke anbefales; eventuelle skader utbedres lokalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv: Parkett med synlige flekker, hakk og enkelte fuktskjolder.

Vegger: Malte plater og betongvegger med stedvis oppsprukne fuger i hjørner og merker etter tidligere bruk.

Himling: Malt betongoverflate med ujevnheter og synlige riss/flekker.

Overflatene samlet sett har slitasje utover det som anses normalt ut fra alder og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflateskader og sprekkdannelser kan redusere det estetiske inntrykket og åpne for smuss eller fuktopptak i overgangssoner.

Fuktskjolder på gulv kan skyldes tidligere vannsøl eller lokal kondens, og bør følges opp dersom de øker eller endrer karakter.

Tiltak: Rengjøring og utbedring av skader, sliping/overflatebehandling av parkett, og ny maling av vegger og himling. Fugede overganger bør skiftes eller tettes på nytt.

Dersom fuktskjolder oppstår igjen etter utbedring, bør årsak avklares før videre tiltak.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bergensveien 4A , 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 526
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Entre
4mm fra hjørne til hjørne.
4mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
ca 13 mm fra hjørne til hjørne.
ca 13 mm innenfor 2 meter.

Sovrom
ca 10 mm fra hjørne til hjørne.
ca 10 mm fra hjørne til hjørne

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ujevnheter kan medføre merkbar helning og noe redusert komfort, men har normalt ingen vesentlig konstruktiv betydning.

Oppretting av høydeforskjeller vurderes ved framtidig oppgradering; vanligvis ikke økonomisk hensiktsmessig som enkeltstående tiltak.





TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 3 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skyvedør dører:
Stedvis skjevhet/justeringsbehov; enkelte dører tar i karm/terskel.
Synlig slitasje utover normal bruk enkelte steder.

Baderomsdør:
Dør tar i karm.
Fuktskader/svelling i dørblad og tilhørende listverk.
Manglende/utydelig tilluft under dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skyvedør:
Søring og justering

Baderoms dør:
Utskifting må påregnes: dørblad og tilhørende lister.
Midlertidig funksjonsbedring ved justering vurderes lite hensiktsmessig gitt skadegrad.
Tilluft må etableres under eller i dørblad

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

Tilstandsrapport

8. ETASJE > BAD

Generell

Badet fremstår som eldre utførelse uten dokumentasjon. Overflater antas å være utført som «flis på flis». Det er registrert bom i flere fliser, og membran/tettesjikt er ikke synlig eller verifisert. Det er observert tegn til fukt. Aktuell byggeforskrift og utførelsesår er ukjent.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Svertesopp er registrert

Det er registrert bom (hulrom) i fliser både på vegg og gulv i dusjsonen.

Fuktsøk med måler viser forhøyede verdier i dusjsonen.

Det er synlig svertesopp og misfarging på enkelte flater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Forhøyede fuktverdier og bom i fliser øker risiko for vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjon.

Overflater bør utbedres eller skiftes, og oppbygning/tettesjikt bør undersøkes nærmere.

Dersom det bekreftes mangelfullt tettesjikt, må våtsonen bygges opp på nytt etter gjeldende forskrift.

Rengjør og desinfiser svertesopp, og følg med for eventuell videre utvikling.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Målt høydeforskjell fra topp sluk til dørterskel er ca. 44 mm

Det er fall fra toalett mot dusjsone på ca. 20 mm, og ca. 10 mm fall i selve dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Svertesopp er registrert

Det er registrert bom (hulrom) under fliser flere steder og svertesopp på deler av gulvoverflaten.

Fuktsøk viser forhøyede verdier i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bom og fuktpåvirkning kan føre til løs flis, misfarging og skade på underliggende konstruksjon over tid.

Overflater bør utbedres eller skiftes, og oppbygning/tettesjikt må undersøkes nærmere.

Dersom det avdekkes mangelfull eller skadet membran, må gulvet bygges opp på nytt i henhold til dagens våtromsnorm.

Rengjør og behandle svertesopp, og overvåk for eventuell videre utvikling.

8. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre soilsluk med høy oppbygning. Overgangen sluk/gulv er ikke synlig. Tettesjikt/membran lot seg ikke verifisere ved befaring, og det foreligger ikke dokumentasjon

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• 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.

Manglende verifikasjon av tettesjikt innebærer usikkerhet og økt risiko for fuktlekkasje ved belastning.

Anbefales nærmere undersøkelser ved oppgradering/arbeid i våtrom.

Ved rehabilitering: etabler dokumentert tettesjikt og sluk med klemring iht. gjeldende krav.



8. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bergensveien 4A , 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 526
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
• Det er påvist skader på innredning.

Innredningen har oppsmulning i overflate og synlig slitasje.

Det er registrert sprekk i toalettskål.

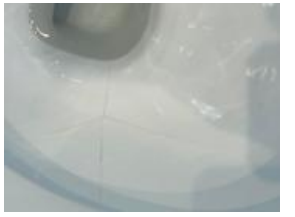
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Sprekk i sanitærutstyr og oppsmulning i innredning kan føre til lekkasje og videre skadeutvikling.

Manglende lekkasjesikring ved sisterne bør utbedres ved montering av ny løsning.

Regelmessig observasjon bør opprettholdes inntil utstyr er skiftet.









8. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er oppdrifts ventil i felles anlegg men med liten til ingen effekt

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Dårlig avtrekk fra bad; tung luft i leiligheten.

Svertesopp og fuktskjolder registrert lokalt,

Konsekvens/tiltak
• Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.
• Andre tiltak:

Utilstrekkelig ventilasjon kan gi vedvarende høy fuktighet, muggvekst og skade på overflater og bygningsdeler.

Anlegget bør kontrolleres og eventuelt renses eller oppgraderes.

Tilluft må sikres gjennom ventiler eller dørspalter.

Rengjør og desinfiser berørte flater med svertesopp, og følg opp videre utvikling.

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.



8. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring. Det ble foretatt fuktsøk
på enkelte steder inne i badet. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, Induksjonstopp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Ingen aktiv lekkasje registrert ved befaring.

Fuktskjolder/svelling i bunnplate under vask.

Svelling/oppsmulning i benkeplate (laminat) ved utsparing rundt vask.

Mørknet treverk/fuktskjolder på gulv foran vask.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utskifting/utbedring av skadet bunnplate og benkeplate bør påregnes.

Rør/avløp under vask kontrolleres av rørlegger; tett/omlegg ved behov.

Anbefalt lekkasjesikring under benk (sensor/vannstopp).







8. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken ventilator uten kullfilter med resirkulerende luft, eneste tilluften er fra vindusventiler og manuell åpning av balkongdør og soveromsvindu

Vurdering av avvik:
• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

ventilator på kjøkkenet har ikke kullfilter og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kullfilter må etableres

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes passert for deler av anlegget.

Bergensveien 4A , 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 526
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Andre tiltak:

Vurder utskifting/oppgradering av eldre deler, særlig i forbindelse med planlagt våtromsarbeid.



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør opplyst i plast. Deler av felles avløpsanlegg i sameiet antas å være av jern/støpejern

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

Det er indikasjon på lekkasje/utett punkt under kjøkkenvask (bøtte plassert under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Utskifting/fornyelse bør vurderes i forbindelse med våtromsarbeider.

Lekkasjer kan gi fuktskader i innredning og tilstøtende konstruksjoner.

Anlegget bør kontrolleres av rørlegger; tett/utskift defekte koblinger/armatur.

Tiltak som berører felles rør må avklares med sameiet.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. via luftespalter i vindu, vegg ventil på soverom, manuell åpning av balkongdør/vindu og oppdrifts ventil på bad

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det oppleves tung luft i flere rom, og det er observert svertsopp på bad, stue og soverom, noe som kan indikere mangelfull ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Andre tiltak:

Vedvarende lav luftutskiftning kan gi forhøyet fukt og muggvekst med risiko for skader på overflater og innredning.

Ventilasjons løsning må forbedres

Avklar eventuelle tiltak med sameiet før endringer, da inngrep kan påvirke felles ventilasjonssystem og luftbalansen i andre leiligheter.



TG 1 Varmtvannstank

Felles varmt vann er ikke sjekket eller observert, kun informert

TG 2 Vannbåren varme

Radiator i stue (vannbåren varme). Registrert god varme ved berøring på befaring. Ingen synlige lekkasjer. Ingen utvidede kontroller utført.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Funksjon/tilstand på ventiler, pakninger, rørføringer og eventuell varmesentral er ikke verifisert.

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

Dette ligger under sameiets vedlikeholdsansvar

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 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.

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.

Sikringsskap med skrusikringer og enkelte automatsikringer. Anlegg opprinnelig fra 1962. Dokumentasjon/samsvarserklæringer og DLE-rapport ikke fremlagt.

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.
   1962

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

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
   Ukjent

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

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?
    Ukjent

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 Økt risiko for feil/varmgang i eldre anlegg.

    Anbefales utvidet el-kontroll av registrert installatør, med verifikasjon av kursfortegnelse, kapasitet, jordfeilvern/overspenningsvern og jording/utjevning.

    Eventuelle oppgraderinger bør gjennomføres og dokumenteres med samsvarserklæring. Tiltak som berører fellesanlegg avklares med sameiet.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget står foran renovering; det anbefales å planlegge oppgradering i forbindelse med øvrige arbeider i boligen.

Da orden rundt kontroll av anlegget er usikker og ikke noen kontroller er utført er det forsvarlig og ta en gjennomgang med tanke på boligens alder

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Bergensveien 4A , 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 526
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport









TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler i entré tilkoblet felles alarmanlegg. Håndslokkeapparat (pulver) fra 2018 lokalisert. Ingen synlige skader opplyst/observert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





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

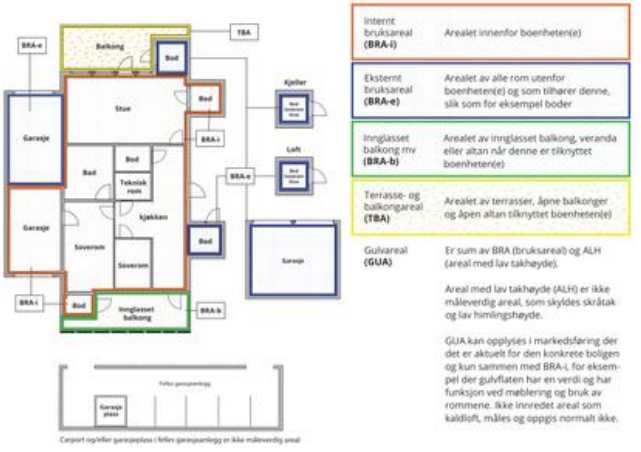
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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.

Bergensveien 4A , 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 526
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8. Etasje	33			33	4
SUM	**33**				**4**
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
8. Etasje	Soverom, stue/kjøkken, bad, entré		

Kommentar

Bod er ikke målt opp, ikke tilgang

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen tegninger tilgjengelige

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	33	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2025	Nikolai Norr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	94	526		151	1537 m²	Eindomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Bergensveien 4A

Hjemmelshaver
Sarinc Huseyin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bergensveien 4A
0963 OSLO

Umiddelbar nærhet til Grorud senter (kjøpesenter) som nærmeste nabo.

Offentlig transport i umiddelbar nærhet (buss/T-bane).

Adkomstvei
Adkomst via offentlig og privat vei

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering
Selveierleilighet (i blokk)

Om tomten
Felles eiet tomt tilhørende sameiet 1 537 m²

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.10.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	06.10.2025		Fremvist		Nei

Bergensveien 4A , 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 526
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2025	
2	28.10.2025	endelig rapport

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bergensveien 4A , 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 526
301 OSLO

Holtet takst AS
Fjellveien 29
1820 SPYDEBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VP5399

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sarinc, Huseyin	9578-5999-4-2695128	2025-10-17 11:39:11

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
17. okt. 2025

Oppdragsnummer
23-0212/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergensveien 4A, 0963 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Huseyin Sarinc

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. april 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Vet ikke
Forsikret i: Vet ikke

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 år, vet ikke firma navn

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

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

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?
Nei

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

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

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

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligsameiet har byttet vannrør i bygget

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?
Ja

Beskriv: Har vært noe fukt, som er behandlet. Liten sprekk i doskåla

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

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)
Nei

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?
Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: En fra 2018 fog en fra 2025. Tilstandsrapport

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

Eventuell kommentar: Indeks regulert

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke selv bodd i leiligheten. Det er veldig begrenset med hva jeg vet.

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 23-0212/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sarinc, Huseyin	**2025-10-17**

Identifikasjon

bankID Sarinc, Huseyin

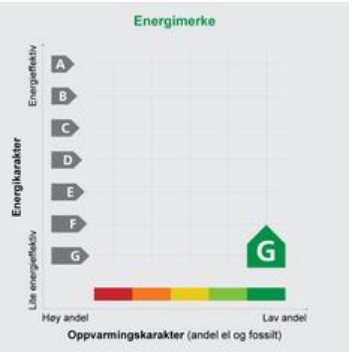
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bergensveien 4 a
Postnr	0963
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	94
Bnr.	526
Seksjonsnr.	151
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2018-881271
Dato	04.05.2018



Innmeldt av	Mohammad Sharif

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Kun naturlig

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bergensveien 4 a	Gnr: 94
Postnr/Sted: 0963 Oslo	Bnr: 526
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 151
Bolignr:	Festenr:
Dato: 04.05.2018 13:47:09	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2018-881271	
Ansvarlig for energiattesten: Sharif Mohammad	
Energimerking er utført av: Mohammad Sharif	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 9: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligsameiet Bergensveien 4

Referat fra ekstraordinært årsmøte i boligsameiet Bergensveien 4,

Torsdag 28. august 2025 kl. 17:00 på styrerommet Bergensveien 4a.

Til stede: 7 seksjonseiere. I tillegg 2 fullmakter. I alt 9 seksjonseiere representert.

Til behandling forelå:

1. Konstituering

a) Godkjenning av innkalling og sakstiste
   Vedtak: Innkalling og saksliste godkjent
b) Valg av møteleder.
   Vedtak: Kris Nelvik ble valgt.
c) Valg av referent.
   Vedtak: Kris Nelvik ble valgt.
d) Valg av to representanter til å underskrive årsmøteprotokollen.
   Vedtak: Aqeel Hussein og Hans Erik Tandberg ble valgt.
e) Opptelling av stemmeberettigede
   Gjengitt ovenfor.

2. Styreleder

Ved ordinært årsmøte 26. mai 2025 ble det valgt nytt styre. Det ble da ikke valgt styreleder. Styret har nå konstituert seg med John Erik Andersen som styreleder.

John Erik Åndersen ble valgt til styreleder.

Styrets sammensetning er da:

John Erik Andersen	Styreleder
Kris Nelvik	Styremedlem
Aqeel Hussein	Styremedlem
Lhakpa Dhondup	Styremedlem
Magne Strand	Varamedlem

Mer forelå ikke til behandling.

Møteleder takket for fremmøte og erklærte møtet for hevet.

Oslo, den 28.august 2025

Sign. sign.

BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4.

MEGLEROPPLYSNINGER BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4,

ORG.NR. 975 506 932, SNR. 151, HJEMMELSHAVER Huseyin Sarine.

Eiendom : Bergensveien 4, Gnr. 94 Br.nr. 526 Snr 151. Leil. 819 H.nr. 816

Adresse : Bergensveien 4a. , 0963 Oslo. Org.nr. 975 506 932

FELLESKOSTNADER/GJELD/FORMUE :

Felleskostnader pr. mnd. : kr 4.346.-

Inkluderer : V. vann, varme, trappevask, kabel tv, internett, kommunale avgifter.

FORDELING AV FELLESKOSTNADER :

Felleskostnader fordeles på eierbrøk. Se regnskap.

FORSIKRING

IF fors.nr. : SP 1330850.1.2

Forfall 4 ggr, pr. år : Betalt 25.11.2024

Andel formue : Kr 36.455.- pr.31.12.2024

Andel fellesgjeld : Kr 3.953.- pr. 31.12.2024

Øvrig informasjon.

Loftnord bod

Brannslange i leiligheten, sist kontrollert Juni 2024

Brannalarmanlegg montert med direkte kobling til 110. September 2021

Adgangsbrikke kan overleveres fra selger til kjøper. Må meldes ifra til styret.

Dekoder følger leiligheten om abonnement er registrert hos Telenor.

Ruter følger leiligheten om abonnement er registrert hos Global connect.

ANNEN INFORMASJON

Parabol er ikke tillatt.

Hvis anskaffelse av husdyr etter innflytting MÅ tillatelse foreligge fra styret.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett : Nei

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper : Ja

Krever dyrehold styregodkjenning : Ja

GEBYR :

Innhenting av opplysninger : kr. 4.500.- inkl. mva.

Eierskiftegebyr : kr. 5.995.- inkl. mva

Omvisning av ny eier : kr 1.250.- inkl. mva.

Kontonummer for gebyrer : 1600.45.67459

Leder I SAMEIET

Navn John Erik Andersen

Adresse Bergensveien 4A, 0963 Oslo

Telefon 95862415 (styretleder)

E-post styret@bergensveien4.no

Sted og dato :_____Oslo 03.09.2025_____

_____

Med Vennelig hilsen

Styretmedlem; Aqeel Hussein for styret i Bergensveien 4a.



Med pakken Pluss+ får du TV- og strømmetjenesten T-We og mulighet for stabilt bredbånd fra Telenor.

TV- og strømme-tjenesten T-We

- T-We Basis
- 120 poeng til valgfritt innhold
- Velg inn strømmetjenester*
- Brukerprofiler som anbefaler innhold*
- T-We appen i hele EU/EØS

Bredbånd

- Rabattert bredbånd bestilles individuelt
- Hastigheter etter behov
- Alltid på Nett-garanti
- Sikkerhetsfilteret Nettvern
- Familiebonus: Jo flere produkter du har samlet hos Telenor, jo mer ekstra data får du.

Oppgradering

Du kan individuelt bestille bredbånd. Se priser her:

- Bredbånd 100 ***599,–***
- Bredbånd 250 ***699,–***
- Bredbånd 500 ***759,–***
- Bredbånd 750 ***949,–***
- Bredbånd 1000 ***1099,–***

Kjøp av ekstra poengpakker med 20 poeng uten bindingstid koster 29 kroner per måned.

* Forutsetter at du har T-We Boks eller T-We Boks II

telenor

Telenor T-We

Med T-We får du en basispakke og 120 poeng som du kan bruke på å velge inn strømmetjenester og innhold du selv ønsker. Vi har gjort det enkelt med et startoppsett med de mest populære kanalene. Disse er markert i blått under og kan byttes når du vil.

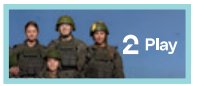
T-We Basis

TV-pakken består av en basispakke som alle får. Inkluderer også ukesarkiv på kanalene og programarkivet til TVNorge.

NRK1 · NRK2 · NRK3 · NRK · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · TV3 · 3+ · N · FEM · MAX

Valgfritt innhold

Strømmetjenester



20 poeng



60 poeng



90 poeng



50 poeng



35 poeng



10 poeng



Kommer

Bytt når du vil

Kanalpakker og strømmeinnhold

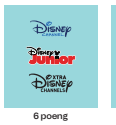
Her finner du både TV-kanaler og strømmeinnhold satt sammen innenfor den sjangeren du ønsker



30 poeng



15 poeng
12 poeng



6 poeng



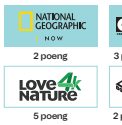
6 poeng



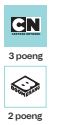
2 poeng
4 poeng



4 poeng



2 poeng
5 poeng



3 poeng
2 poeng

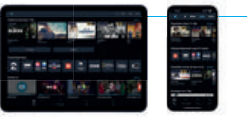
Valgfrie kanaler

1–3 poeng per kanal



T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett og Apple TV. Du får underholdning overalt – enten du er hjemme, på hytta eller på ferie i Europa.



PRODUKTTILBUDET KAN BLI ENDRET. ENKELTE STRØMMETJENESTER HAR BINDINGSTID DE FØRSTE 30 DAGENE

ETTERTRYK FORBUDT/COPYRIGHT 2023



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

Oppussing /renovering /ombygging av leilighet.

Hver seksjon/leilighet er en branncelle.

Hvis branncellen brytes ved boring, pigging som lager hull i betongveggene, skal branntetting utføres etter ferdig arbeid.

Hver seksjon har tilgang til 25 amp.strøm. Det kan ikke økes.

Hvis øking ønskes må søknad sendes Styret i sameiet, som gir tillatelse og gir beskjed til Hafslund, Ingen elektriker kan direkte til Hafslund.

Rørleggerarbeid skal utføres av godkjent fagmann.

Ferdigattest skal kunne forevises styret i Sameiet etter utført arbeid.

Vannstopper skal monteres, lovpålagt. Garanti.

Elektrikerarbeid skal utføres av godkjent fagmann.

Samsvarserklæring skal kunne forevises styret i Sameiet etter utført arbeid.

Komfyrvakt skal monteres. Garanti.

Nabovarsel skal settes opp med opplysning om hvor lang tid arbeidet vil ta, med navn og telefonnummer til ansvarlig entreprenør.

Støyende arbeid, som boring, banking, pigging osv. Kun tillatt mandag – fredag mellom kl. 08.00-19.00, samt Lørdager 10:00-17:00.

søndag og alle helligdager skal det være stille.

Søppel etter riving og øvrig arbeid kan ikke lagres i korridorene eller i gule sekker, hverken innenfor eller utenfor B4.

STYRET 2024



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

ELEKTRONISK ADGANGSBRIKKE

For adgang til Boligsameiet Bergensveien 4 MÅ man ha elektronisk adgangsbrikke.

Det er kun de som BOR/ HAR REGISTRERT ADRESSE I BERGENSVEIEN 4 som får brikke, barn må være over 16 år.

Eiere som leier ut sine leiligheter SKAL INFORMERE STYRET PÅ E-POST før nye leietakere overtar leiligheten.

Navn og telefonnummer til ny leietaker, leietid, fra dato til dato, antall personer, og om husdyr ved innflytting.

Adgangsbrikker som overleveres til ny eier/leietaker blir deaktivert hvis Styret ikke får melding om dette.

Eier MÅ på e-post skriftlig gi tillatelse til at leietaker skal ha tilgang til enten loft eller kjellerbod.

Dersom leietaker flytter uten å rydde boden blir eieren belastet med utgifter Sameiet får i forbindelse med rydding.

Adgang SYKKELROM gis bare til de som vil ha sykkel der, sykkelen må merkes.

==========

HVIS BRIKKEN MISBRUKES ELLER MISTES BLIR DEN AVKODET OG KAN IKKE LENGER BRUKES, PERSONEN FÅR IKKE LENGER ADGANG HIT.

NY/Ekstra BRIKKE KOSTER NOK 250,-.

STYRET 2024

Referat fra Årsmøte i Boligsameiet Bergensveien 4,
Torsdag 26. mai 2025 kl. 17:00 på Apalløkka skole, Tjernveien 12, 0957 Oslo

Til stede: 13 seksjonseiere, hvorav én seksjonseier med flere seksjoner. I tillegg 14 fullmakter. I alt 27 seksjonseiere representert.

I tillegg møtte regnskapsfører Reidun Gulbrandsen og forretningsfører advokat Ole Per Solum.

Til behandling forelå:

1. Konstituering

a. Godkjenning av innkallingen
Ingen bemerkninger/innsigelser.

b. Valg av møteleder. Tomas Røgeberg ble valgt.

c. Valg av referent. Ole Per Solum ble valgt.

d. Valg av to sameiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder. Aqeel Hussein og Ole Menzoni ble valgt.

e. Opptak av navnefortegnelse Gjengitt ovenfor.

f. Godkjenning av saksliste
Ingen bemerkninger/innsigelser.

2. Styrets beretning

Styrets årsberetning var vedlagt innkallingen og ble gjennomgått og kommentert av styreleder Tomas Røgeberg. Spørsmål ble besvart.

Vedtak: Årsberetningen ble godkjent.

3. Årsoppgjøret

a. Resultatregnskap for perioden 1.1. - 31.12.2024 og balanse pr 31.12.2024

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått av Reidun Gulbrandsen. Det fremkom enkelte kommentarer og spørsmål ble besvart.

Vedtak: Regnskapet for 2024 ble enstemmig godkjent.

b. Budsjett 2025

Budsjettet ble gjennomgått av Reidun Gulbrandsen. Det ble knyttet enkelte kommentarer til budsjettet og spørsmål ble besvart.

Vedtak: Budsjett for 2025 ble tatt til orientering.

4. Styrets vederlag

Vederlag til styremedlemmer ble fastsatt til kr. 270 000.

5. Endring av vedtektene

Vedtektenes pkt. 8.1 ble besluttet endret til:

«Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av styreleder og 2 eller 3 styremedlemmer, og inntil 2 varamedlemmer».

6. Valg

Til nytt styre ble valgt:
Valgt for to år:
Lhakpa Dhondup, styremedlem
John Erik Andersen, styremedlem
Aqeel Hussein, styremedlem
Magne Strand, varamedlem, valgt for ett år.

Boligsameiet Bergensveien 4

Kris Nelvik er valgt for to år fra årsmøtet 2024, og var ikke på valg.

Ingen ønsket å bli valgt som ny styreleder. Inntil videre vil styret fungere uten styreleder, inntil ny styreleder kan bli valgt ved (ekstraordinært) årsmøte.

Styret består etter dette av

Lhakpa Dhondup, styremedlem
John Erik Andersen, styremedlem
Aqeel Hussein, styremedlem
Kris Nelvik, styremedlem

Magne Strand, varamedlem

ooOoo Mer

forelå ikke til behandling.

Forretningsfører takket Tomas Røgeberg for verdifull innsats gjennom mange år, og ønsket ham lykke til videre når han nå har sluttet som styreleder.

Møteleder takket for fremmøte og erklærte møtet for hevet.

Oslo, den 27. mai 2025

Aqeel Hussein
signed

Ole Menzoni
(sign)

Det innkalles herved til årsmøte
mandag den 26. mai 2025 kl. 17.00
på Apalløkka skole, Tjernveien 12, 0957 Oslo.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
    a. Godkjenning av innkallingen
    b. Valg av møteleder
    c. Valg av referent
    d. Valg av to sameiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
    e. Opptak av navnefortegnelse
    f. Godkjenning av saksliste
2. Styrets årsberetning
3. Årsoppgjøret
    a. Resultatregnskap for perioden 1.1. - 31.12.2024 og balanse pr 31.12.2024
    b. (Budsjett 2025)
4. Styrets vederlag
5. Endring av vedtektene
6. Valg

ooOoo

I likhet med tidligere år forventer styret begrenset oppmøte, og minner om muligheten til å gi fullmakt til styret eller andre. Sameiere som ønsker å møte ved fullmektig må levere skriftlig og datert fullmakt. Sameieres ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Oslo, den 10. mai 2025

Ole Per Solum
Forretningsfører

Vedlegg
1. Styrets årsberetning
2. Resultatregnskap og balanse samt noter til årsregnskapet 2024
3. Budsjett
4. Revisorberetning fra Echas Revisjon AS
5. Fullmakt

Boligsameiet Bergensveien 4 årsmøte 26.05.2025

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte

Sak 1: **Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir redegjort for ved årsmøtet.

Sak 2: **Årsberetning fra styret**

Årsberetning for 2024 vedlagt innkallingen anbefales godkjent.

Sak 3: **Årsoppgjøret**

Resultatregnskap 2024, balanse pr. 31.12.2024 (og budsjett for 2025) er vedlagt innkallingen.

3a) Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2024 som viser et overskudd på kr. 3 011 073 anbefales godkjent.

3.b) (Budsjett for 2024 anbefales tatt til orientering.)

Sak 4: **Styrets vederlag**

Styret foreslår at vederlaget fastsettes til kr. 270 000.

Sak 5: **Endring av vedtektene.**

Styret foreslår at vedtektenes pkt. 8.1 endres slik at det kan være 3 styremedlemmer, og ikke 2 som i gjeldende vedtekter.

Vedtektenes pkt. 8.1 foreslås endret til:

«Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av styreleder og 2 eller 3 styremedlemmer, og inntil 2 varamedlemmer».

Sak 6: **Valg**

Styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem er på valg.



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

Årsberetning 2024

Styrets sammensetning.

Styreleder: Tomas Røgeberg

Styremedlem : Kris Nelvik

Styremedlem: Magne Strand

Varamedlem: Lhakpa Dhondup

Revisor: Erik Christoffersen

Forretningsfører: Ole Per Solum

Regnskapsfører: Reidun Gulbrandsen

2024 var et aktivt år for Sameiet. Sameiet hadde 8 forsikringssaker og flere naboklager enn tidligere år, som regel snakk om de samme seksjonene/beboerne/leietakerne.

Styret minner på viktigheten av at klagene må ha detaljer i seg. “Noen bråker i **** etasje” er ikke en god klage. Hva, Hvem, Hvor og Hvordan er en god start.

Vi sender ut vedtekter/ordensregler og info-arkene våre 4-5 ganger hvert år. Likevel blir styret oversvømt med spørsmål som direkte gjelder disse arkene. Vi må igjen be om at seksjonseierne blir flinkere til å lese gjennom disse. Det er veldig tullete å svare på spørsmål når vi bruker de samme arkene som alle andre har til å svare.

I løpet av 2024 har styret mottatt i snitt 5 henvendelser pr. dag. Det er mindre enn 2023, og nærmest halvering fra 2022. Vi er på bedringens vei.

Det har vært 2 leietakere som har blitt kastet ut i 2024 for alvorlige brudd på vedtekter/ordensregler og norsk lov. Disse 2 har vært svært heldige og unngått anmeldelse. Vi ber alle som leier ut om å ta tak i sine leietakere når de begår tydelige brudd. Alvorlige saker kan også få konsekvenser for seksjonseier.

12 seksjoner har solgt og blitt overtatt i 2024, dette viser at salg av leiligheter gikk ned i Sameiet.



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

Global Connect har utvidet anlegget sitt og felles Internett avtale etablert. Global sine egne entreprenører gjennomførte oppgraderingen av systemet. Denne prosessen viste seg å være utfordrende grunnet sameiets store prosentantall av utleie leiligheter. Fortsatt vanskelig å få kontakt med visse seksjoner, uansett hva som skulle være tilfellet.

Kundereskonto

Kontoen til sameiet som viser styret og regnskapsfører hvor mye beboere skylder sameiet i form av diverse regninger. Beløpet er ikke i nærheten av sin høyde under covid årene, men det er fortsatt unødvendig høyt.

Sameiet har ligget rundt 300,000kr i ubetalte regninger en god stund i 2024. I flere av disse tilfellene virker det som visse beboere ligger 1 måned bak felleskostnadene med vilje.

Rundt 6-8 beboere skylder for 2 måneder eller mer.

2 stk har nærmet seg 30,000kr

Det er pågående saker for å kreve inn noen av de større summene.

Det har gjennom Tomas sin periode fra november 2021 vært en enighet med regnskapsfører at sameiet ikke skulle jage unødvendige summer. Spesielt når sameiets eget regnskap kan tåle et par ubetalte felleskostnader.

Det er derimot noen av de større summene som har gått til inkasso og advokat. Disse sakene har som regel kommet dit på grunn av mangel på kommunikasjon fra personen, eller mangel av betalingsvilje.

Det er selvfølgelig trist at noen få tvinger Sameiet til å gå så langt, men vi kan ikke la beboere utnytte Sameiet ved å ha “0% lån” hos oss.

Styret har diskutert endringer for disse forholdene, blant annet å innføre vanlige purregebyrer.

Veggedyr

Vi har fått påvist ca. 8 saker med veggedyr i løpet av året. Dette er en god halvering av antallet året før. Styret mistenker derimot at det egentlige antallet er høyere. Tidligere undersøkelser for alle årene i perioden 2021-2024 har vist at flere går en lang periode før dette meldes inn. Utleie leiligheter har vært spesielt utsatt i slike

STYRET 2025



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

saker, der det går leietakere i frykt for å måtte betale for sakene selv. Veggedyrene blir da spredt videre til naboene.

Styret minner på at hver seksjon er ansvarlig for å ikke spre dette rundt til naboene.

Vi håper beboere tar dette på alvor fremover.

Vaskeri

Vi har fått erstattet 1 tørketrommel, og installert nytt automatisk system.

Det elektroniske systemet driftes fortsatt av styrets medlemmer, men det er ikke lenger behov for kassesystem for mynter. Dette gjør at ingen er avhengig av styret for å vaske klær.

Dører/Adgangspanel

I 2024 ble ingen adgangspaneler ødelagt. Det har vært 7 tilfeller der dører har blitt skadet/ødelagt. I 3 av disse tilfellene har skadene blitt utført av beboere, som da selvfølgelig har fått regningen for dette.

Hoveddøren ble i 2024 brutt opp av Politiet i forbindelse med en alvorlig bekymringsmelding som ble meldt inn av en beboer. Reparasjon av døren, låsen og karmen var ingen billig sak. Det hadde vært fint om beboeren som ringte hadde sluppet dem inn.

Utleie/leietakere

Fortsatt en stor utfordring for sameiet. Styret er klar over at rundt 75% av seksjonene er utleie, men får lite informasjon angående personene som bor der. Styret sliter fortsatt mye med at ukjente beboere tar kontakt og melder om problemer. Mange ønsker bistand til diverse, eller svar på spørsmål styret ikke har noe med.

Sameiet har noen utleiere som har 100% kontroll, men altfor mange ignorerer sitt ansvar.

Styret må gjenta sin tidligere uttalelse: All kommunikasjon med leietaker skal utføres av seksjonseier. Ny/oppdatert brikke = seksjonseier, generelle spørsmål = seksjonseier, behov for hjelp = seksjonseier.

Styret er ikke en del av en leiekontrakt.



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

Lekkasjer

Vi har hatt 8 saker i 2024. 2 av disse er fortsatt under behandling.

Vi minner om at styret ikke er rørleggere, og at utleiere må gi leietakerne god informasjon om hva de skal gjøre ved lekkasjer.

Hvis beboere velger å benytte usertifiserte arbeidere til å jobbe med strøm, vann eller annet, vil selvfølgelig forsikringen ikke dekke sakene.

Skadesaker

Det var 8 registrerte saker i 2024, som ble kommentert over.

Alle skadesakene i 2024 var lekkasjer, noe som forsikringsselskapet har bemerket seg.

2 av sakene har vært lekkasje på radiator og/eller tilhørende rør.

6 saker har vært lekkasjer på kjøkken og/eller bad. I noen tilfeller begge samtidig.

Sameiets største utgifter i disse tilfellene kommer fra leietakere som veldig tydelig ikke skjønner hva de skal gjøre, eller bryr seg ikke om skadene/kostnadene de påfører.

Det er brutalt at Sameiet skal bli straffet for disse sakene. En økning av kostnadene til forsikringsavtalen på over 100,000 kr ved fornyelsen var resultatet. Egenandelen har økt til 20,000kr pr.sak.

Varmesentral

Det var ingen problemer som gjorde at vi mistet varme i årets vintersesong.

Det var heller ingen større reparasjoner nødvendig.

STYRET 2025

Årsregnskap 2024
Boligsameiet Bergensveien 4

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Org.nr.: 975 506 932

RESULTATREGNSKAP

BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		12 191 806	11 734 151
Annen driftsinntekt		241 658	350 916
Sum driftsinntekter		12 433 463	12 085 067
Lønnskostnad	1	715 269	598 484
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	120 193	120 193
Annen driftskostnad		8 642 816	8 724 719
Sum driftskostnader		9 478 278	9 443 396
Driftsresultat		2 955 185	2 641 671
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		185 416	64 446
Annen rentekostnad		129 528	144 874
Resultat av finansposter		55 888	-80 428
Resultat før skattekostnad		3 011 073	2 561 243
Resultat		3 011 073	2 561 243
Årsresultat	3	3 011 073	2 561 243
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		3 011 073	2 561 243
Sum overføringer		3 011 073	2 561 243

BALANSE

BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	2 033 264	2 153 457
Sum varige driftsmidler		2 033 264	2 153 457
Sum anleggsmidler		2 033 264	2 153 457
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	4	114 421	145 054
Andre kortsiktige fordringer	5	662 367	554 666
Sum fordringer		776 787	699 720
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	6 139 953	5 034 633
Sum omløpsmidler		6 916 740	5 734 353
Sum eiendeler		8 950 004	7 887 810

BALANSE

BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		7 927 346	4 916 273
Sum opptjent egenkapital		7 927 346	4 916 273
Sum egenkapital	3	7 927 346	4 916 273
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	0	1 942 857
Sum annen langsiktig gjeld		0	1 942 857
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		523 703	503 977
Skyldig offentlige avgifter		55 191	44 158
Annen kortsiktig gjeld		443 764	480 545
Sum kortsiktig gjeld		1 022 658	1 028 680
Sum gjeld		1 022 658	2 971 537
Sum egenkapital og gjeld		8 950 004	7 887 810

28.02.2025
Styret i Boligsameiet Bergensveien 4

Tomas Røgeberg	Magne Reidar Strand	Kris Nelvik
styreleder	styremedlem	styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Lønnskostnader	2024	2023
Lønninger	417 504	356 159
Arbeidsgiveravgift	88 063	73 768
Styrehonorar	200 000	160 000
Andre ytelser	9 702	8 557
Sum	715 269	598 484

Selskapet har i 2024 sysselsatt 3 personer med 20% stilling hver.

PENSJONSFORPLIKTELSER
Selskapet har tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

REVISOR
Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 19 434.

Note 2 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr
Røropplegg	2 393 314
Anskaffelseskost 31.12.2024	2 393 314
Akkumulerte avskrivninger 31.12	360 050
Bokført verdi 31.12.2024	2 033 264
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2024	239 857
Årets avskrivninger	120 193
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2024	360 050

Avskrives over 20 år

Note 3 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2024	4 916 273	4 916 273
Årets resultat	3 011 073	3 011 073
Pr 31.12.2024	7 927 346	7 927 346

Note 4 Kundefordringer

	2024	2023
Kundefordringer til pålydende	114 421	145 054
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	114 421	145 054

Note 5 Fordringer og gjeld

	2024	2023
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	662 367	554 666
Sum	662 367	554 666

Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 35 997.

Note 7 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	1 942 857
Sum annen langsiktig gjeld	0	1 942 857

Lånet er betalt ned i sin helhet i 2024

Resultatregnskap

Boligsameiet Bergensveien 4
2024 sammenlignet med 2023

Konto	Konto	Regnskap Note 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025	5,00 % Indeksregulering 01.01.25
	Salgsinntekt					
3100	Fellesinntekter	12 114 480,00	12 114 480,00	11 658 301,00	12 720 204,00	5,00 %
3160	Vaskeri inntekter	63 313,00	60 000,00	61 836,99	60 000,00	
3200	Utleieinntekter	14 013,00	14 013,00	14 013,00	14 013,00	
3600	Viderefakturering av kostnader	49 468,75	0,00	118 436,00	0,00	
3900	Eierskiftegebyr	192 189,00	100 000,00	232 480,00	104 950,00	
	Sum driftsinntekter	**12 433 463,75**	**12 288 493,00**	**12 085 066,99**	**12 899 167,00**	
	Lønnskostnad	**715 269,22**	**678 884,80**	**598 484,24**	**758 608,56**	
5000	Lønn til ansatte	375 978,18	350 000,00	328 540,00	350 000,00	
5092	Feriepenger	41 525,34	35 700,00	33 511,08	35 700,00	
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamlingen	200 000,00	200 000,00	160 000,00	270 000,00	
5400	Arbeidsgiveravgift	82 208,22	78 551,10	69 043,45	88 410,10	
5405	Arb.giv.avg av pål. feriepenger	5 855,18	5 033,70	4 724,95	5 033,70	
5420	Innberetningspliktig pensjonskostnad	7 059,00	7 100,00	7 022,00	7 022,00	
5800	Refusjon av sykepenger			-5 892,00		
5920	Yrkesskadeforsikring	2 643,30	2 500,00	2 442,76	2 442,76	
5952	Innberetning OTP/AFP	7 059,00	7 100,00	7 022,00	7 022,00	
5953	Motkonto innberetning OTP/AFP	-7 059,00	-7 100,00	-7 022,00	-7 022,00	
5990	Annen personalkostnad			-908,00		
	Avskrivning på varige driftsmidler og immatrielle eiendeler	**120 192,96**	**120 192,96**	**120 192,96**	**120 192,96**	
6000	Avskrivning på bygninger og annen fast eiendom	120 192,96	120 192,96	120 192,96	120 192,96	
	Annen driftskostnad	**8 642 815,82**	**10 239 819,00**	**8 724 718,56**	**10 620 120,00**	
6320	Kommunale avgifter	1 798 628,17	1 686 419,00	1 437 941,88	1 800 000,00	
6330	Vakthold	1 632 246,34	1 550 000,00	1 531 654,29	1 650 000,00	
6340	Gårdslys	123 924,68	150 000,00	128 499,11	130 000,00	
6350	Fyring, brensel	2 322 089,85	2 980 000,00	2 980 593,39	2 980 000,00	
6351	Fyring, rep og vedlikehold	3 050,32	5 900,00	2 863,55	5 000,00	
6360	Renhold	84 067,81	75 000,00	63 909,29	75 000,00	
6380	Kabel-TV	867 020,00	800 000,00	755 559,42	1 317 120,00	
6390	Heis	96 360,63	550 000,00	199 036,03	250 000,00	
6550	Driftsmateriale	30 679,15	35 000,00	24 609,30	35 000,00	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	567 190,79	1 000 000,00	466 594,54	1 000 000,00	
6620	Vaskerilutgifter	72 893,22	130 000,00	128 566,31	100 000,00	
6700	Regnskapshonorar	169 004,50	210 000,00	208 887,27	210 000,00	
6705	Revisjon	19 434,00	22 500,00	13 475,00	22 500,00	
6720	Honorar for økonomisk og juridisk bistand	140 735,86	300 000,00	105 379,80	200 000,00	
6790	Annen fremmed tjeneste		50 000,00	41 250,00	50 000,00	
6800	Kontorrekvisita	2 051,05	2 500,00	1 620,70	2 500,00	
6860	Møte, kurs, oppdatering o.l.	8 852,45	12 000,00	9 945,00	12 000,00	
7400	Kontingent, fradragsberettiget	3 341,63	3 000,00	2 658,37	3 500,00	
7500	Forsikringspremie	637 111,62	660 000,00	554 252,91	710 000,00	
7770	Bank- og kortgebyr	8 147,25	7 500,00	7 290,50	7 500,00	
7790	Annen kostnad	55 992,50	10 000,00	60 131,90	60 000,00	
	Sum driftskostnader	**9 478 278,00**	**11 038 896,76**	**9 443 395,76**	**11 498 921,52**	
	Driftsresultat	**2 955 185,75**	**1 249 596,24**	**2 641 671,23**	**1 400 245,48**	
	Annen finansinntekt	**185 415,98**	**18 761,69**	**64 445,91**	**100 000,00**	
8050	Annen renteinntekt	185 415,98	18 761,69	64 445,91	100 000,00	
	Annen finanskostnad	**129 528,05**	**870 000,00**	**144 874,19**	**0,00**	
8150	Annen rentekostnad	129 528,05	150 000,00	144 874,19	0,00	
8150	Renter nytt lån 9.000.000 8%		720 000,00			
	Netto finansposter	**55 887,93**	**-851 238,31**	**-80 428,28**	**100 000,00**	
	Resultat før skatt	**3 011 073,68**	**398 357,93**	**2 561 242,95**	**1 500 245,48**	
	Ordinært resultat	**3 011 073,68**	**398 357,93**	**2 561 242,95**	**2 561 242,95**	
	Årsresultat	**3 011 073,68**	**398 357,93**	**2 561 242,95**	**2 561 242,95**	

Vedlegg til årsmøte for 2024 i Boligsameiet Bergensveien 4

Note 1 Fyringsutgifter	
biofyr 98.647 liter	1 860 040
strøm	462 050
telefonvakt fyr	3 050
nedføring rør fra sikkerhets	-
div rep fyr	-
vaktutrykning oljefyr	-
varmeanlegg il sommeranl	-
service varmeanlegg	-
byte defekt ekspansjonstan	-
	2 325 140

Note 2 Heis	
Strøm	22944
utskifte heisalarm	0
komm tillatelse brannalarm	0
vekterutrykning heisalarm	0
div arbeid på heisene, døre	15650
service heis	6411
serviceavtale	51356
	96361

Note 3 Vaskeriutgifter	
strøm	37813
rep,vaskemaskin	10820
tilstandsrapport på vask og	6204

Note 4 Rep/vedlikehold		biofyr liter	olje liter		
Peliasskadedyrkontroll	########	**2024**	**2023**	-	**pr liter**
		5 234,00		96 403,75	18,42
	-	########		324 851,51	18,42
Hoveddør porttlf div rep	########	########		229 709,65	20,28
	-	########		368 135,40	19,33
service ventilasjon Bryn	43 694,00	########		192 935,26	19,10
service varmeanlegg Dråpe	53 594,00	########		309 598,04	17,97
øvrige rep,vedlikehold	########	########		338 406,58	18,73
	########	-		-	-
		########	**76494**	#########	**18,86**
		18,86	32,46	snittpris pr liter	

Note 5 viderefakturering		
se konto 3600 sum	**49469**	viderefakturert,
info, 7790	-55993	viderefakturert forsikringsandel, brann, unødvenc
	0	
	-6524	

ECHAS REVISJON AS

STATSAUTORISERT REVISORER

SLEPENDVEIEN 48
1341 SLEPENDEN
TLF. 67 80 90 80
ORG.NR. 980 906 965
WWW.ECHAS.NO

Til årsmøtet i
Boligsameiet Bergensveien 4

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Bergensveien 4 som viser et overskudd på kr 3 011 073. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

ECHAS REVISJON AS

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

For revisors oppgaver og plikter se:

https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Slependen, 28. februar 2025
Echas Revisjon AS

Erik Christoffersen
Statsautorisert revisor

Boligsameiet Bergensveien 4

FULLMAKT

Undertegnede ……..…….. som eier seksjon. …….. i Boligsameiet Bergensveien 4,

gir herved (sett X foran)

_____ styreleder Tomas Røgeberg
_____ …….. (Navn med BLOKKBOKSTAVER)

fullmakt til å møte for meg på årsmøte i Boligsameiet Bergensveien 4 mandag den 26. mai 2025 kl. 17, og til å avgi stemme på mine vegne ved årsmøtet.

…… ……2025 ……..……
Sted Dato Seksjonseiers signatur

BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BERGENSVEIEN 4

Vedtatt på årsmøte
den 15.6.2020, endret ved årsmøte 26. mai 2025
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Bergensveien 4, og er registrert i Enhetsregisteret med org.nr. 975 506 932.

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 94, bnr. 526 i Oslo kommune.

Sameiet består av 220 boligseksjoner og 12 næringsseksjoner

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten, og har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet, "Seksjon", i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Styrets samtykke må foreligge før ny eier eller leier overtar bruken av seksjonen. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Kortidsutleie (Airbnb eller tilsvarende) i begrenset utstrekning er tillatt uten søknad eller krav om samtykke. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Det er imidlertid ikke tillatt med omfattende

kortidsutleie av boligseksjon. Som omfattende korttidsutleie anses utleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig.

2.4 *Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal*

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Boligseksjoner og næringsseksjoner kan bare benyttes til hhv. bolig og næring.

Eier av næringsseksjon forplikter seg til å drive virksomhet på en måte som ikke er til unødig sjenanse for sameiet og/eller andre seksjonseiere. Dette omfatter bl.a. at eier må iverksette og opprettholde tiltak for å unngå slik sjenanse i form av støy og lukt, herunder matos, samt etablere innretninger for å forhindre slik sjenanse. Eier av næringsseksjoner kan ikke benytte ordninger for håndtering av avfall som boligseksjonene, og skal benytte felles ordning for avfall som er etablert for næringsseksjonene. Det samme gjelder adgang til toaletter og der næringsseksjonene har etablert egne toaletter.

2.5 Parkering og ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Sameiet har ingen parkeringsplasser, og kan ikke etablere ladepunkter.

2.6 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.7 Dyrehold

Dyrehold er tillatt kun etter skriftlig søknad og godkjenning fra styret, og så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

2.8 Overvåking

Sameiet kan video/ITV-overvåke sameiets fellesområder i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

Sameiet har tinglyst pant med kr. 10.000 i hver seksjon samt legalpant etter pantelovens § 6-1, jfr. eierseksjonslovens § 31 for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning..

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og

seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslange og brannvarslere
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, balkong- og ytterdører til boligen
j) postkasser er sameiets eiendom. Låsen og nøkkelen i postkassen til hver enkelt er seksjonseiers ansvar
k) balkong-/terrasseplatting og terrassebelegg

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Seksjonseiere er ansvarlig for tilsyn, vedlikehold og utskiftning/fornyelse av vann- og avløpsledninger som er bygget inn, og er også ansvarlig for å erstatte sameiet og andre seksjonseieres tap og omkostninger som skyldes skader fra slike vann- og avløpsledninger som ikke er montert åpent.

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet

(6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk/avløp på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(8) Vedlikeholdsplikten omfatter i tillegg balkongplatting, terrassebelegg, utgangsdør til balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

(9) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk

(10) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(12) Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at ikke rør fryser.

(13) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(14) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Sameiet har montert brannslange og brannvarslere i hver boligseksjon.

(15) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(16) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1)Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også

reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2)Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg unntatt radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3)Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4)Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet eller styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter skriftlig forhåndsgodkjenning av styret. Arbeider skal ikke påbegynnes før slik godkjenning foreligger. Godkjenning kan nektes etter styrets vurdering.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører 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 følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til 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 ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet 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 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring 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.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen 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.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller nårminst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer

d) behandle vederlag til styret.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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 i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet og protokollføring

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) 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

d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av styreleder og 2 eller 3 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Styreleder skal være seksjonseier som selv bor i sin seksjon, og styremedlemmer og varamedlemmer skal fortrinnsvis være seksjonseier som selv bor i sin seksjon. Ellers kan representant for seksjonseier som eies av selskap/upersonlige eiere velges som styremedlem eller varamedlem til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for

forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret 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.

8.6. Inhabilitet

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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes 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. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne 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.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Det er 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.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

Forretningsføreren 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.

9.3. Inhabilitet

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.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

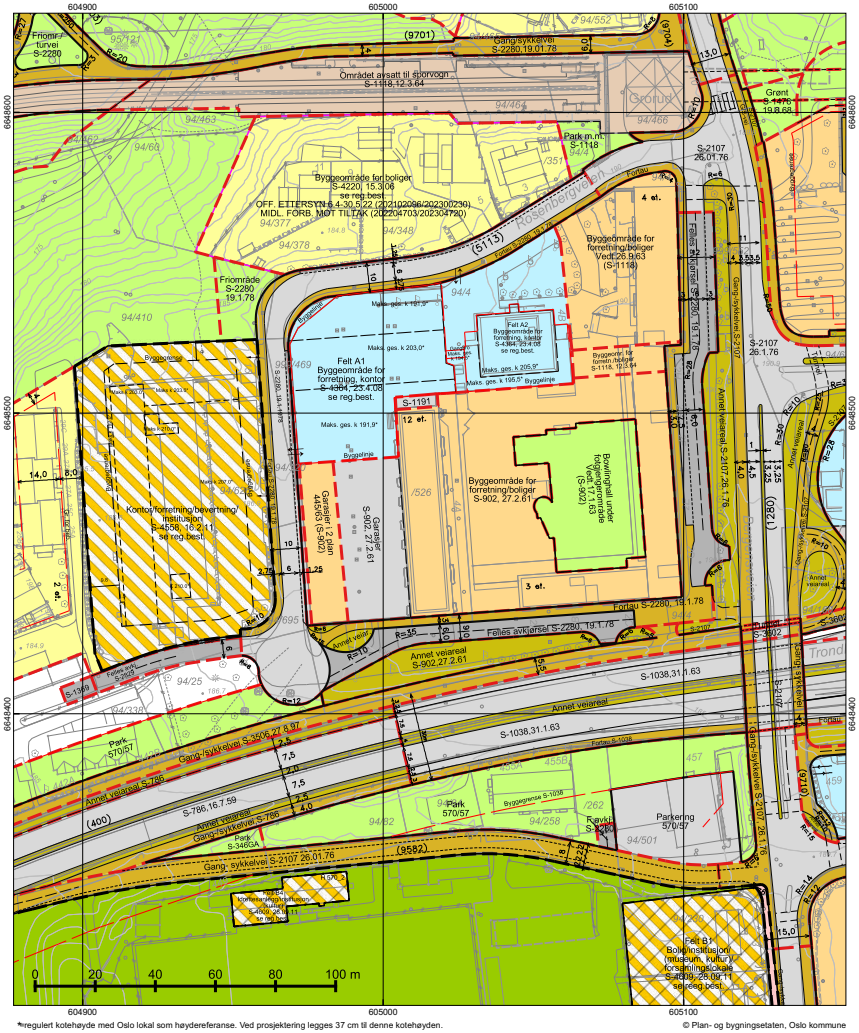
Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331366/ 86518653
Deres ref.: 42153/ LOOT@MSNOP
Adresse: BERGENSVEIEN 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 94/526

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 145 - Forr./industri
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1400 - Idrettsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau

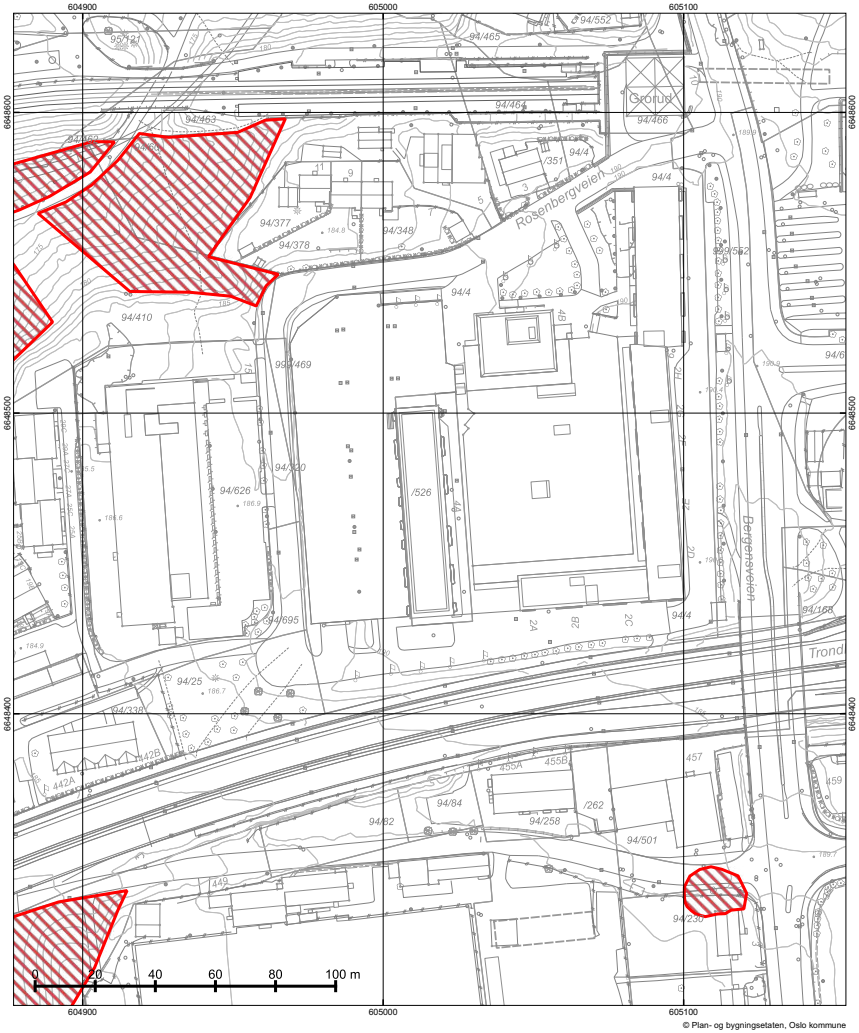
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpDetaljeringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

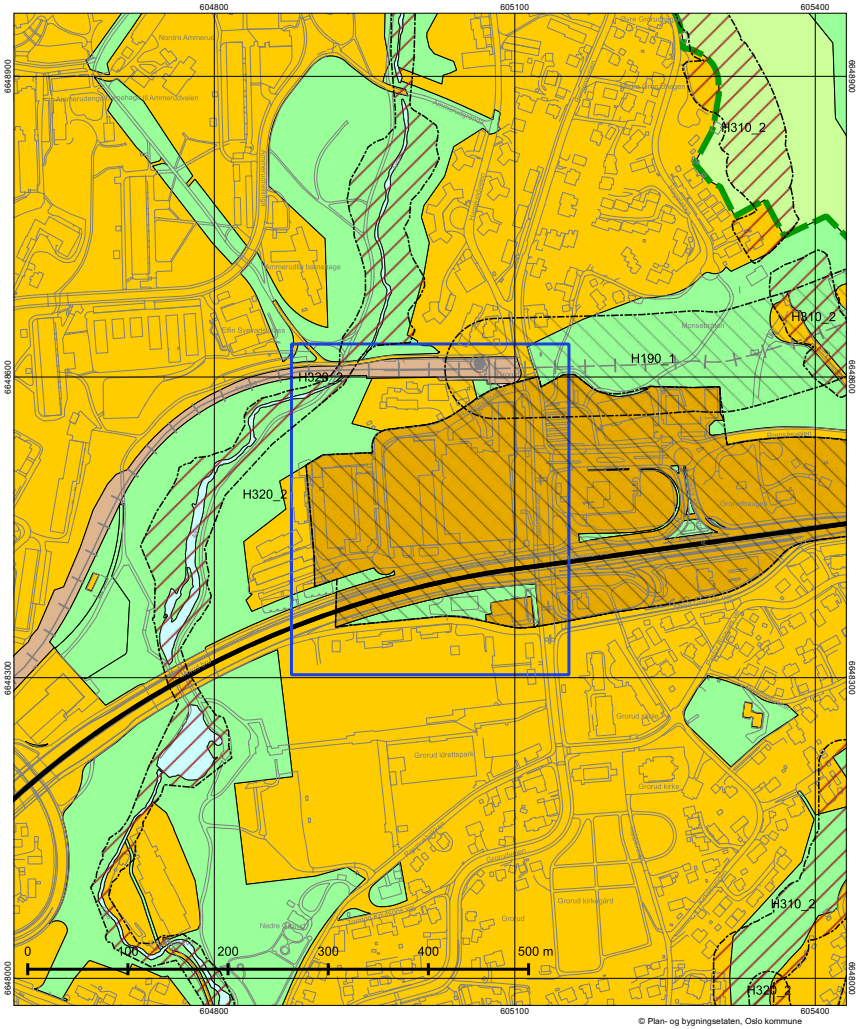
Dato: 08.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 331366/ 86518653
Deres ref.: 42153/ LOOT@MSNOP
Adresse: BERGENSVEIEN 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 94/526

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: 08.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331366/86518653
Deres ref.: 42153/ LOOT@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



Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo

S-1191

Regulering av atkomstvei (vei 5113) og parkeringsplass for Grorud sentrum.

S-1191 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501335

Vedtaksdato: 03.03.1965
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-902

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.94 bnr.4 m.fl., Grorud sentrum i Oslo.

S-902 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 27.02.1961
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196101396
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 28565, V170163, 44563

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2280

Reguleringsplan for trafikkområde - gang-sykkelveier langs Trondheimsveien på strekningen Årvollkrysset - Grorudkrysset og endret veiprofiler samt friområde - turvei - felles avkjørsel, Oslo kommune. (Veitvetstubben, kolletivfelt sak 172/80)

S-2280 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.01.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801338
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V220193, V290976, V161107

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ROYAL RØRLEGER SERVICE ARON BEREKEP
SOLOMON
Smiuvegen 113
0981 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.03.2025
	201917369 - 22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	BERGENSVEIEN 4A	Eiendom:	94/526/0/0
Tiltakshaver:	CHRISTOS DIMERTIKAS	Søker:	ARON BEREKEP SOLOMON
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bergensveien 4 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 17.03.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Det er ikke godkjent nye tegninger eller kart i forbindelse med denne byggesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Boligsameiet Bergensvn. 4
Bergensvn. 4

0963 OSLO

Storaas, Svein M.
C/O Veidekke/T. Nilsens V. 8

1051 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
890100847	92/322384	Arild R. Johannessen	14. oktober 1992

Arbeidssted : 094/0526 Bergensveien 4
Byggherre : Boligsameiet Bergensvn. 4, Bergensvn. 4, 0963 OSLO
Arbeidets art: ETTERISOLERING OG SKIFTE AV REKKVER KSPLATER -

FERDIGATTEST

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

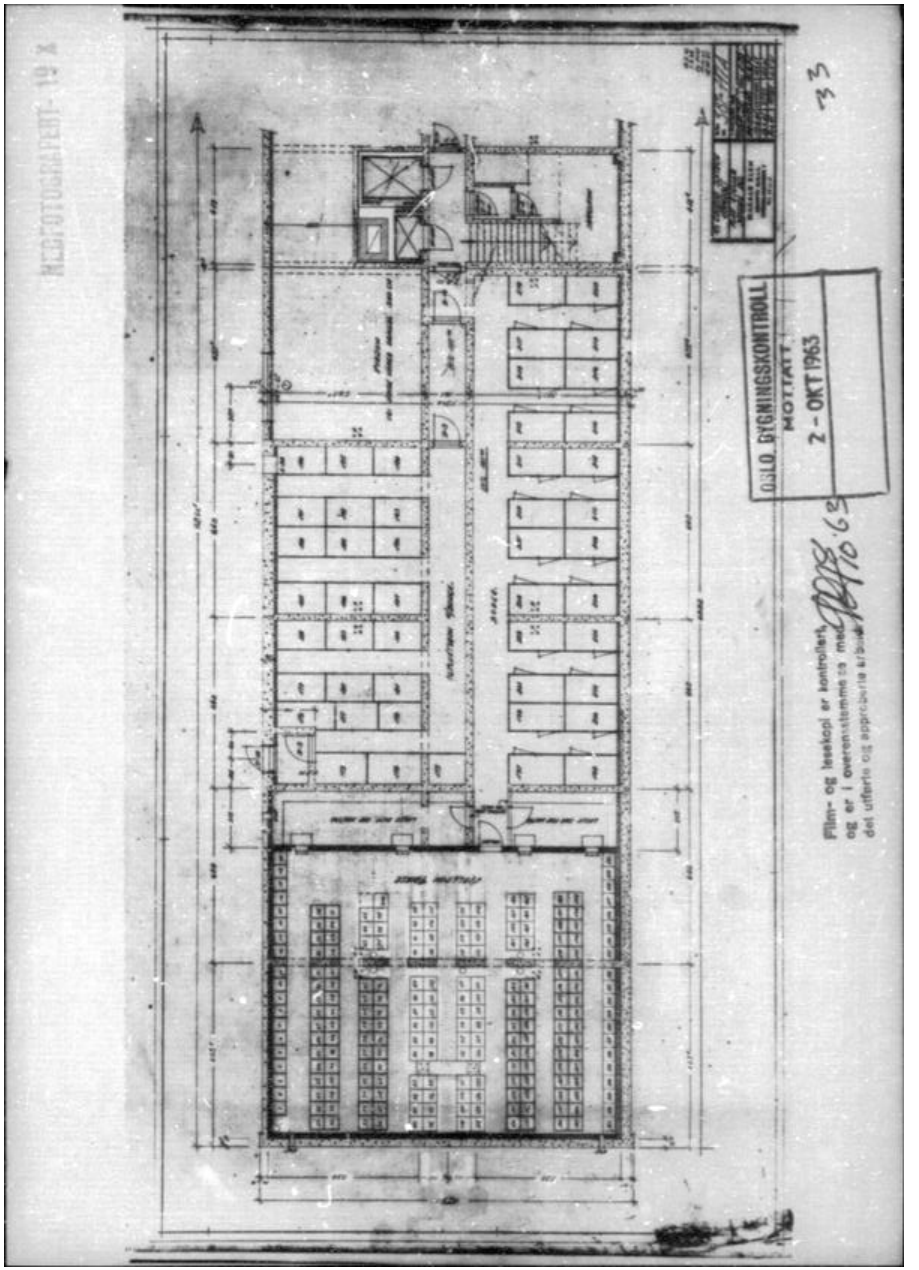
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

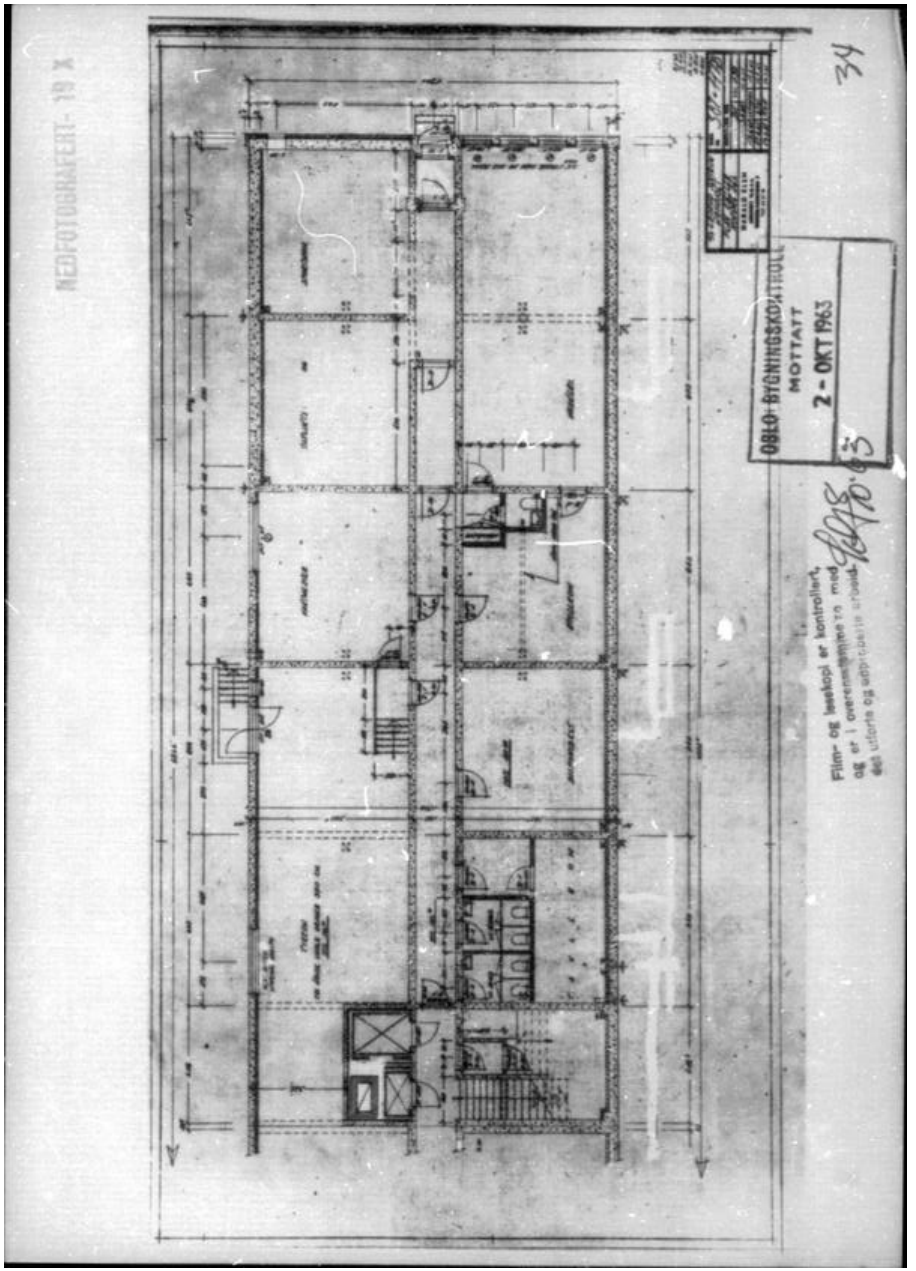
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

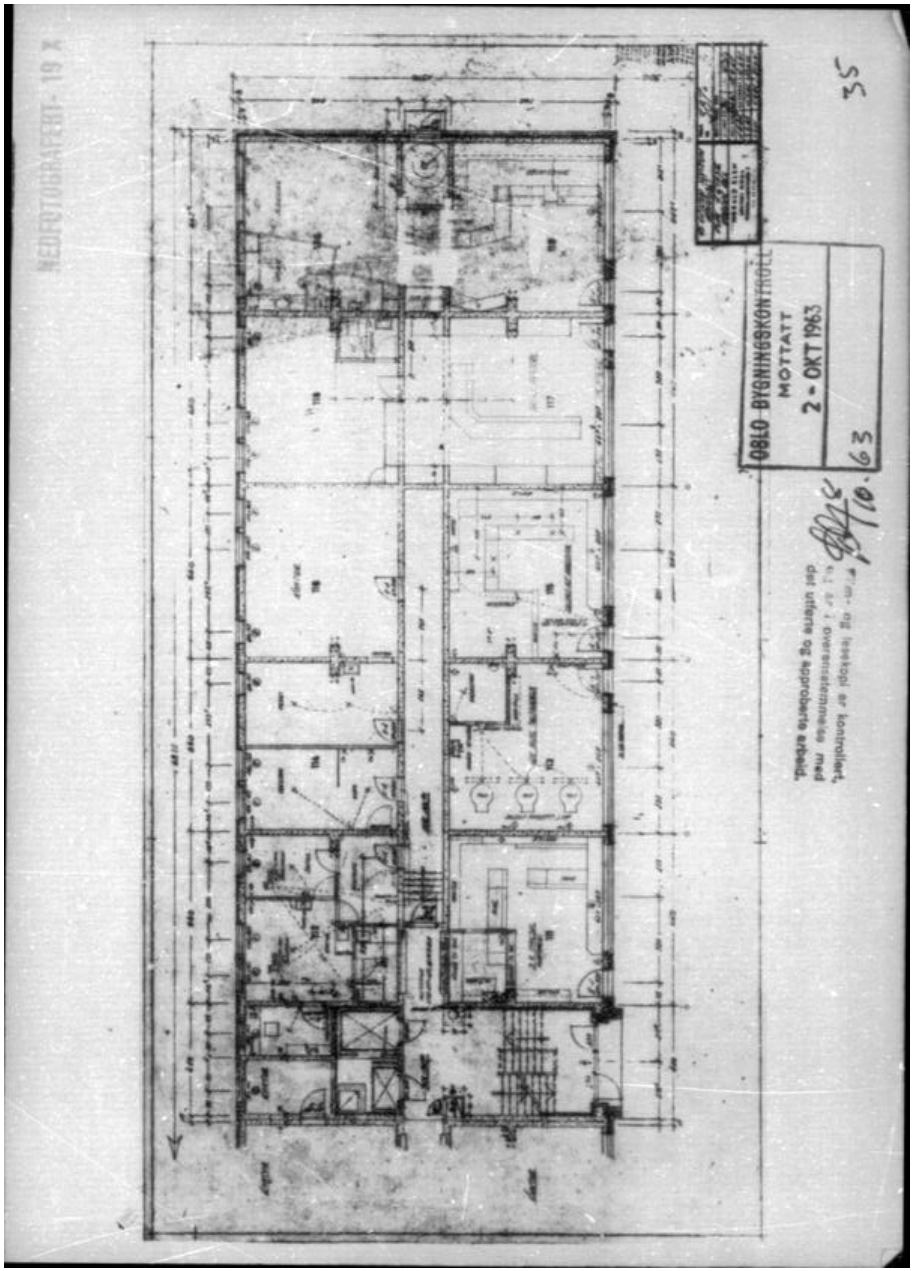
Tore Bærntzen
Seksjonsleder

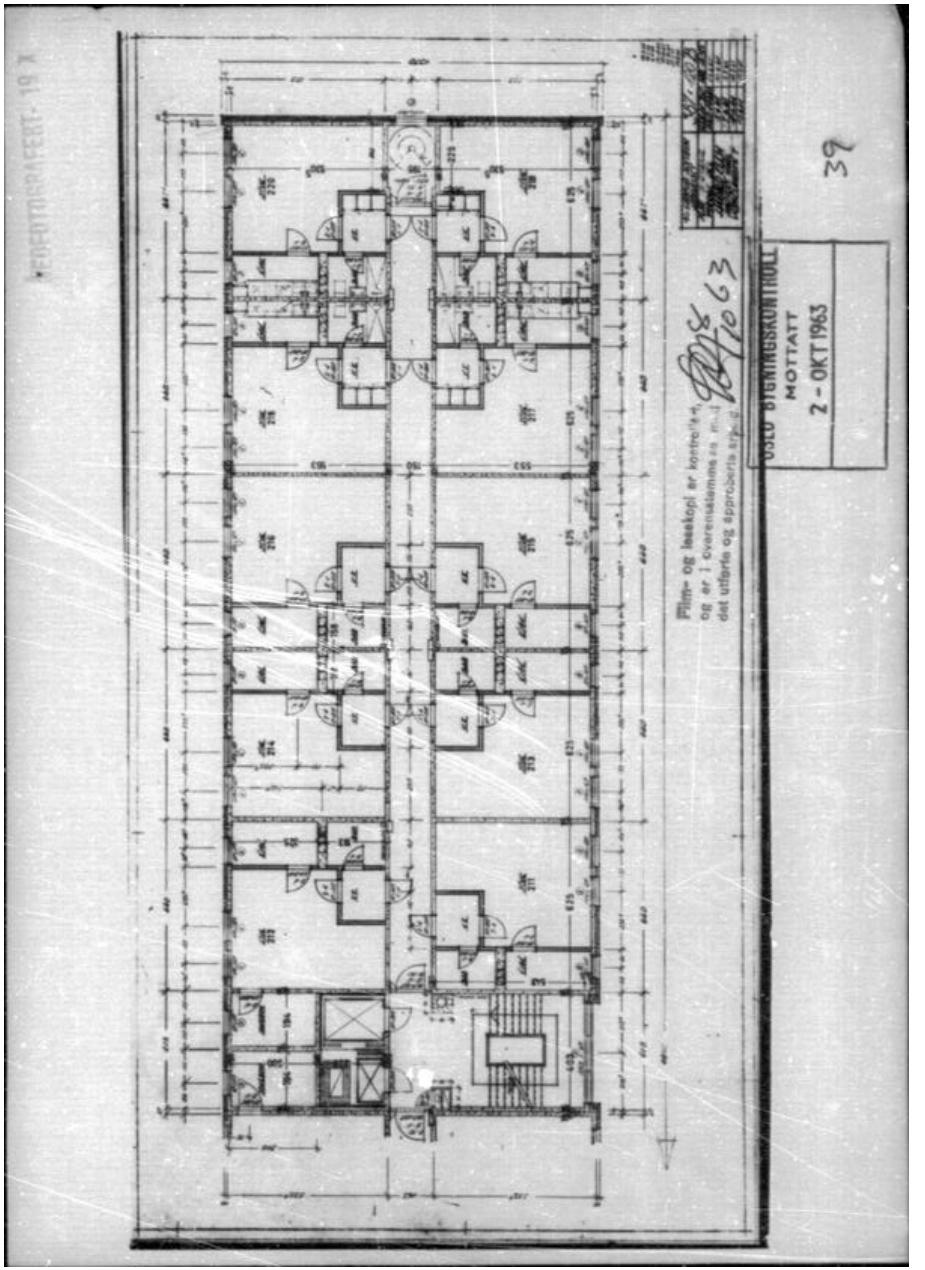
Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

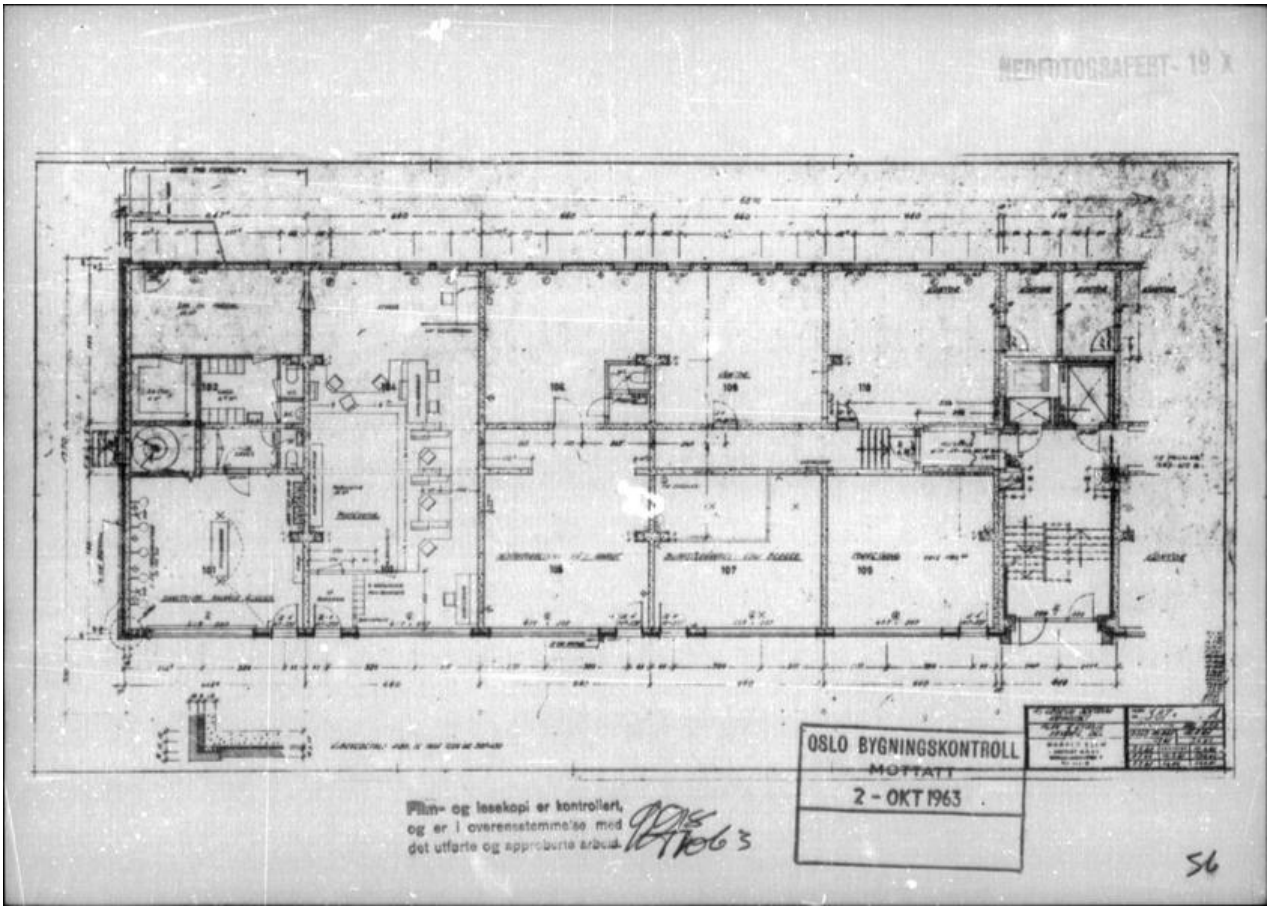
Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: (02) 66 20 20 Telefax: (02) 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00

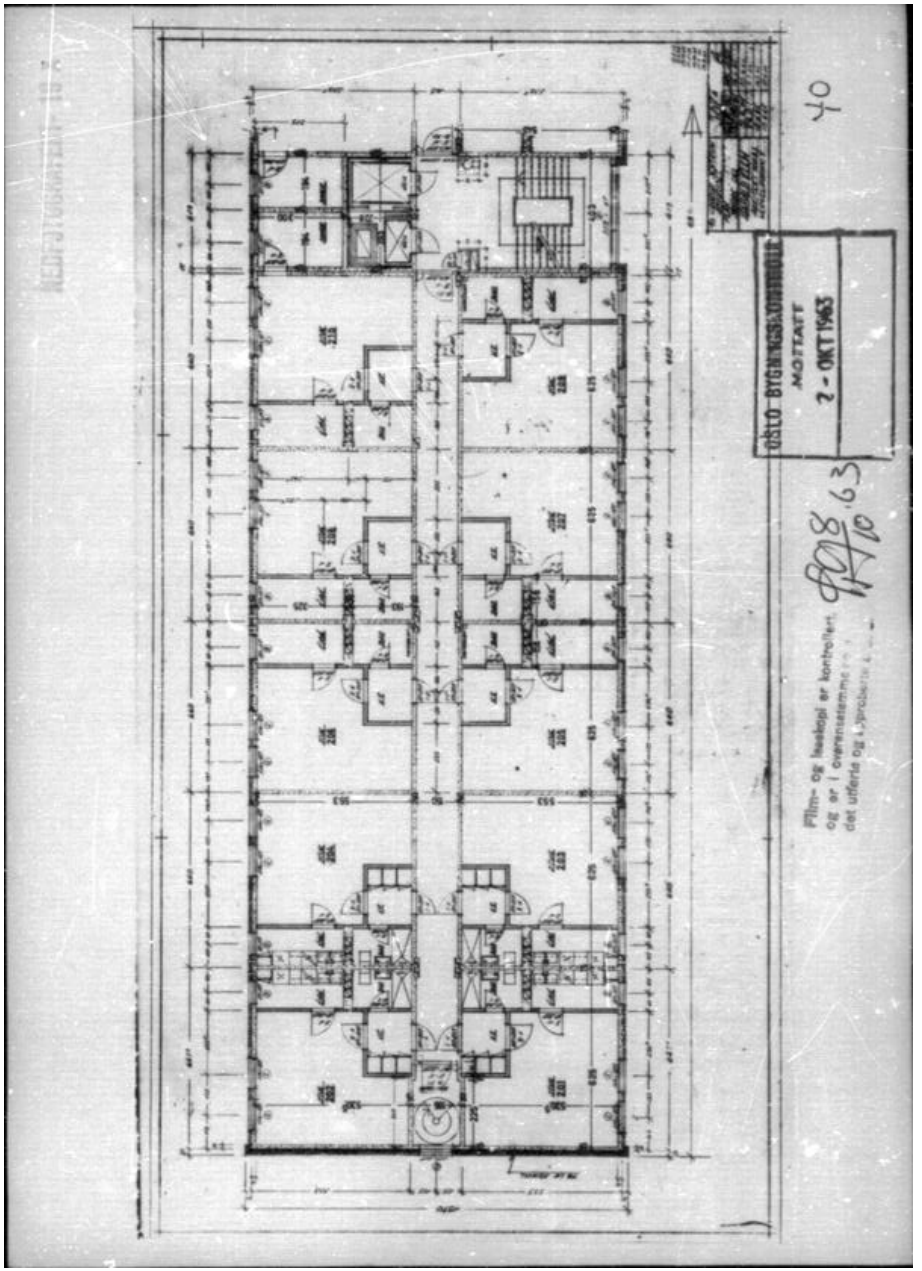

33
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 - OKT 1963

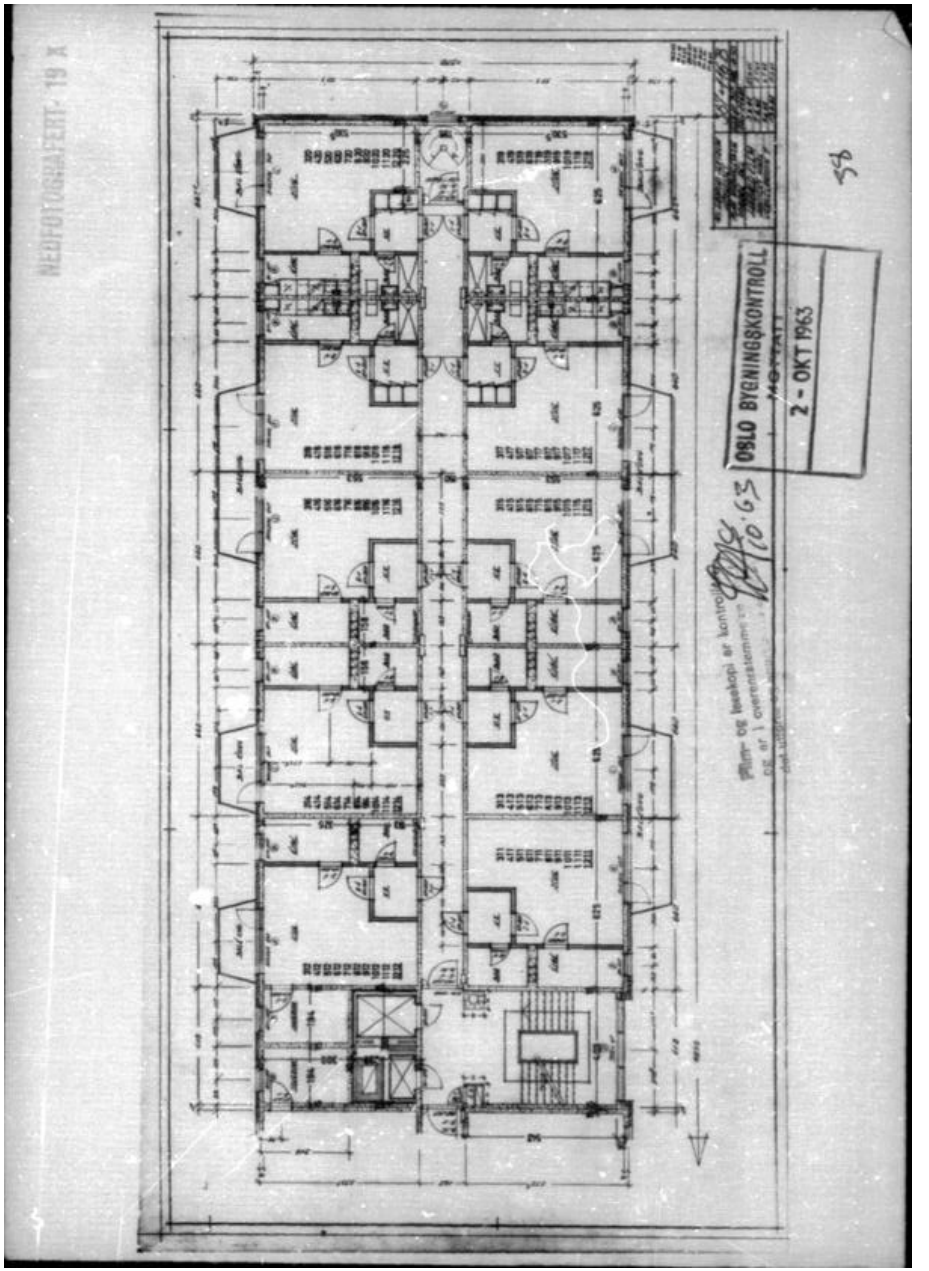

34
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 - OKT 1963

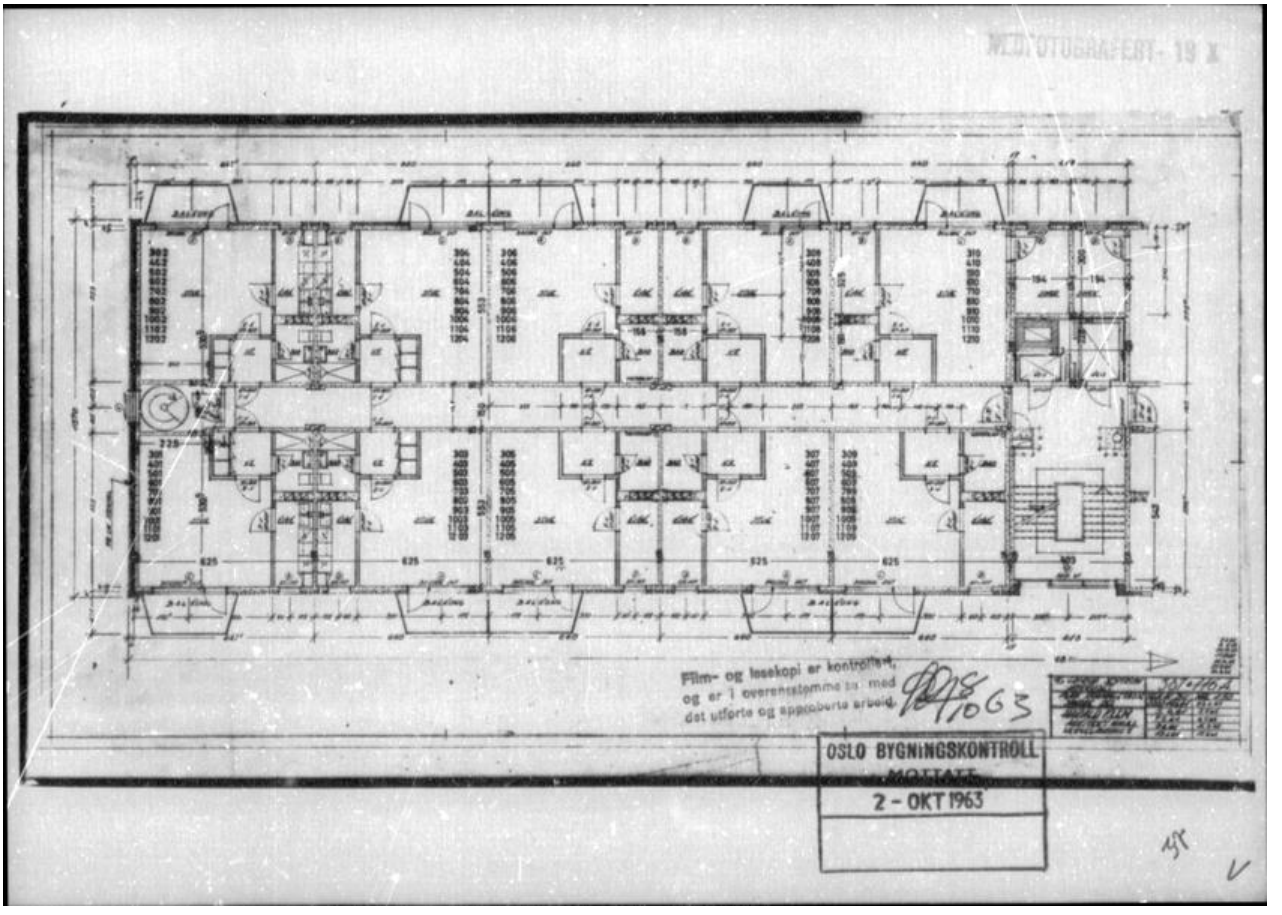

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 - OKT 1963
35

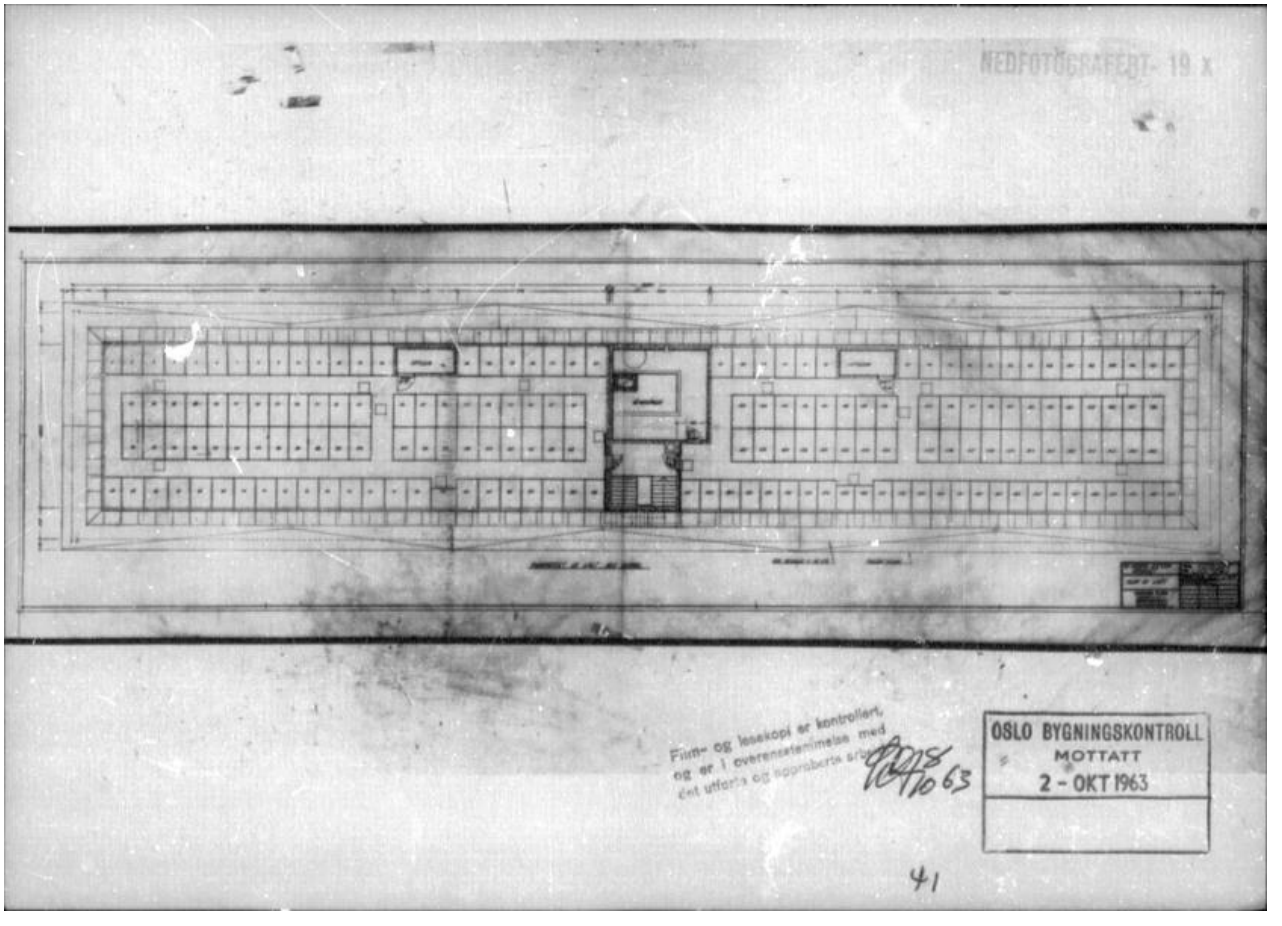

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 - OKT 1963
39

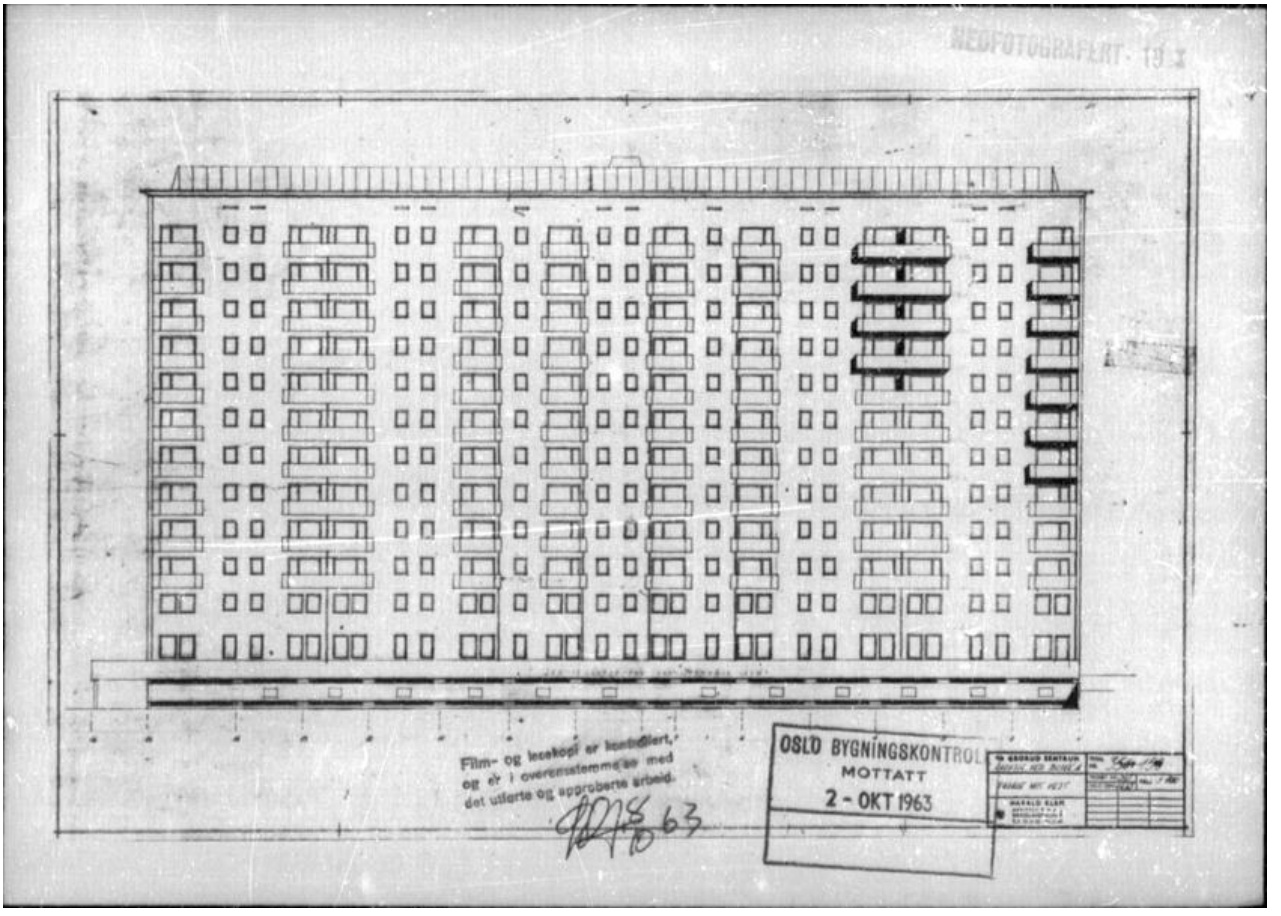

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 - OKT 1963
Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og godkjente arbeid.
1963
56


40
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 - OKT 1963
Film- og kaakopi er kontrollert og er i overensstemmelse
det utførte og godkjente


58
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 - OKT 1963
Film- og kaakopi er kontrollert
og er i overensstemmelse


Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og godkjente arbeid.
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 - OKT 1963


Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og godkjente arbeid.
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 - OKT 1963


NEDFOTOGRAFERT
Film- og lerekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 - OKT 1963

Kartverket

BVB EIENDOMSMEGLING AS
V/LOTTA OTTOSEN
SOGNSVEIEN 70B
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0212/25
Vår referanse: 3818559/26985479
Bestilling: C3 2025-08-28 40

Dato
28.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10993	105	20.5.1976	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	94	526	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/10993/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 09:30

10993

20 MAI 1976

Begjæring til
til Oslo Byskriverembete
om oppdeling av Bergensveien 4, gnr. 94 , bnr. 526
i Oslo i selveierseksjoner.

1. Eiendommen Bergensveien 4 i Oslo er en boligeiendom oppført i 1962. Eiendommen består av 12 etasjer inneholdende 12 forretninger, alle i 1. etasje og og 220 leiligheter. Forretningene F-104, F-105, F-106, F-107, F-108, F-109 og F-110 har felles toilett i kjelleren.
Eiendommen har loft og kjeller og leilighetene har enten lofts- eller kjellerbod i henhold til fordelingslisten. Forretningene har ingen boder.

2. Herved begjæres eiendommen oppdelt i 232 selveierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet/forretning, samt andre rom som efter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon. Sameiet plikter å vike prioritet for inntil 90% av den enkelte andels lånetakst til enhver tid. Lånetaksten skal være avholdt av en av forsikringsrådet godkjent takstmann. Panteretten har ikke opptrinnsrett.

4. På sameiermøter representerer hver eierseksjon en stemme uansett andelens størrelse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/10993/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 09:30

5. Ved vesentlig misligholdelse fra beboerens side, kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

6. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst hverken etter nåværende eller senere norsk rett i forhold til de øvrige sameiere.

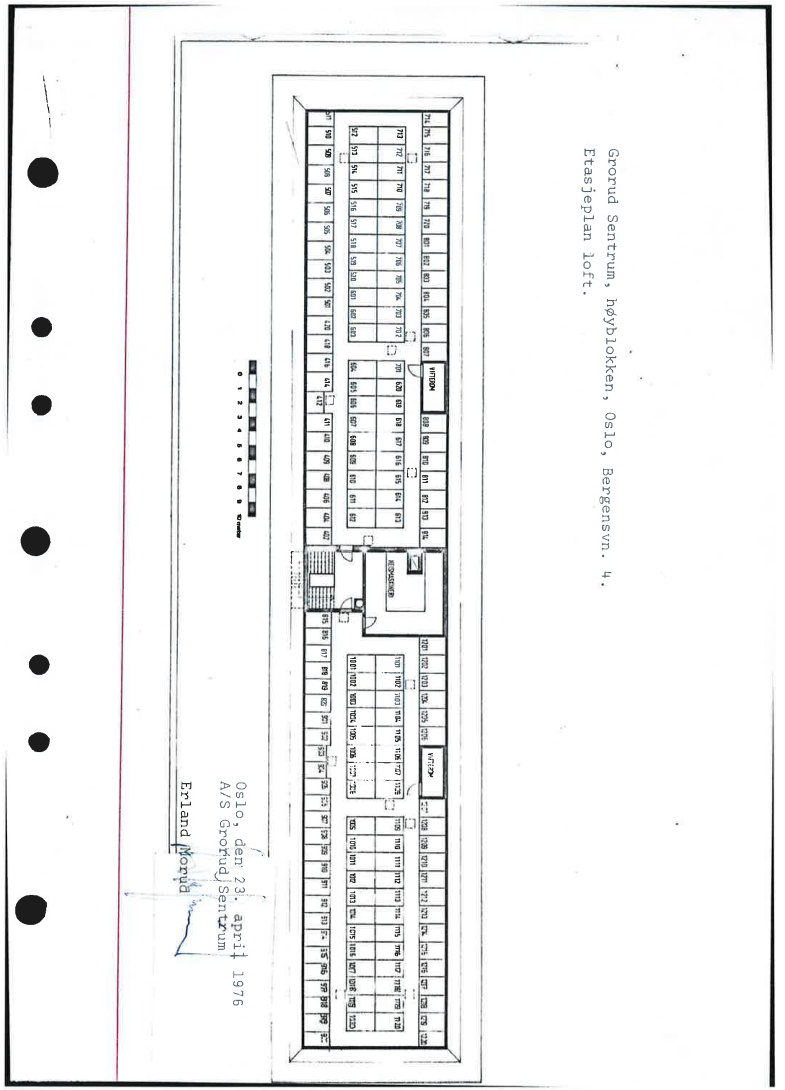
7. Fordelingsliste, se side 2.

8. Vedlegg:
Tinglysingsgjenpart av nærværende begjæring, situasjonsplan samt etasjeplaner m/tinglysingsgjenparter samt firma attest.

Oslo, den 23. april 1976
A/S Grorud Sentrum

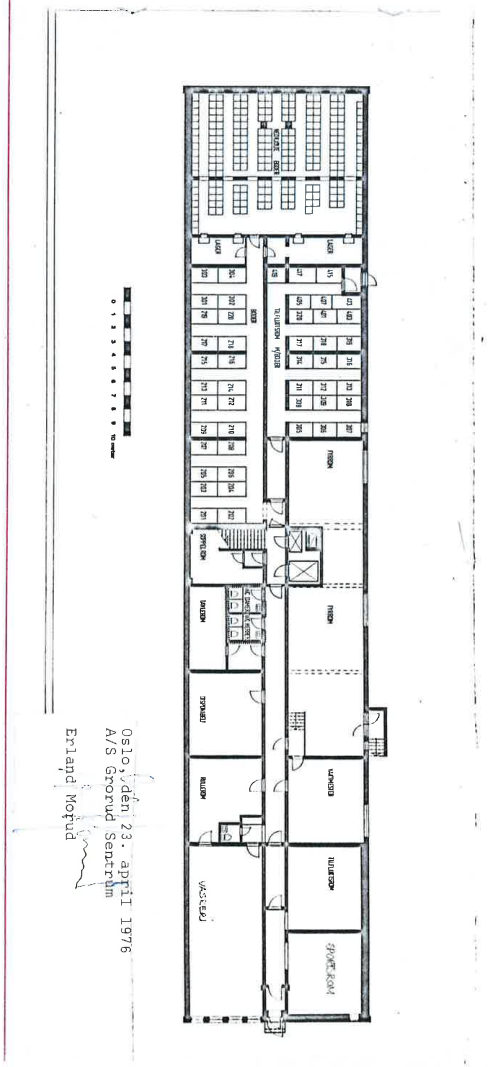
Erland Morud

Grorud Sentrum, høyblokken, Oslo, Bergensvn. 4.
Etasjeplan loft.



Oslo, den 23. april 1976
A/S Grorud Sentrum
Erland Mortud

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/10993/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 09:30



Grorud Sentrum, høyblokken, Oslo, Bergensvn. 4
Etasjeplan kjeller.

Oslo, den 23. april 1976
A/S Grorud Sentrum
Erland Mofud

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/10993/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 09:30

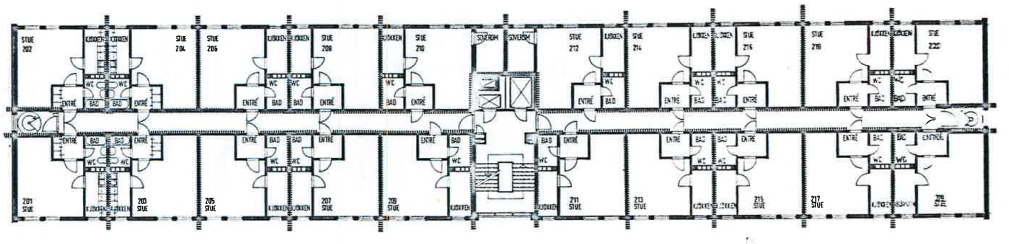
Side 8 av 18

Attestert kopi av dok.nr. 1976/10993/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 09:30

Kartverket

Grorud Sentrum, høyblokken, Oslo , Bergensvn. 4

Etasjeplan 2. etasje med leilighetene: 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210,
2112 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220.



Oslo, den 23. april 1976
A/S Grorud Sentrum

Erland Morud

Side 7 av 18

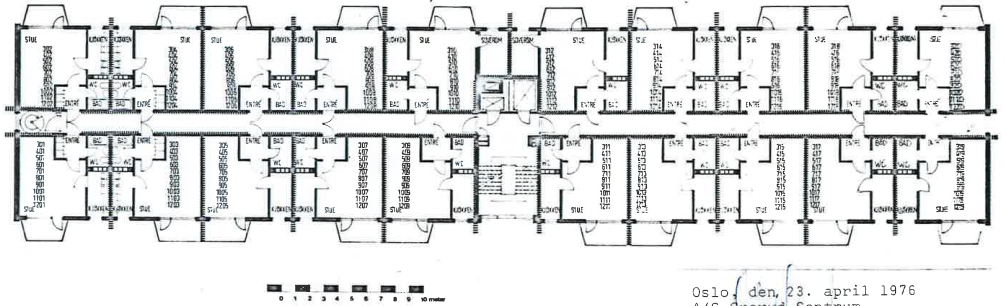
Attestert kopi av dok.nr. 1976/10993/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 09:30

Kartverket

Grorud Sentrum, høyblokken, Oslo, Bergensvn. 4

Etasjeplan 3. t.o.m. 12. etasje med leilighetene:

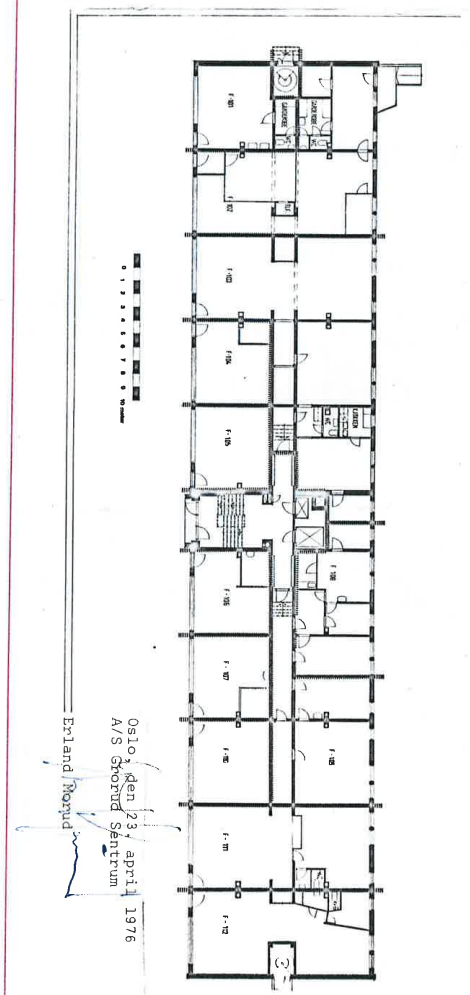
301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320,
401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420,
501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520,
601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620,
701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720,
801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820,
901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 913, 913 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920,
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020,
1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120,
1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220.



Oslo, den 23. april 1976
A/S Grorud Sentrum

Erland Morud

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/10993/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 09:30

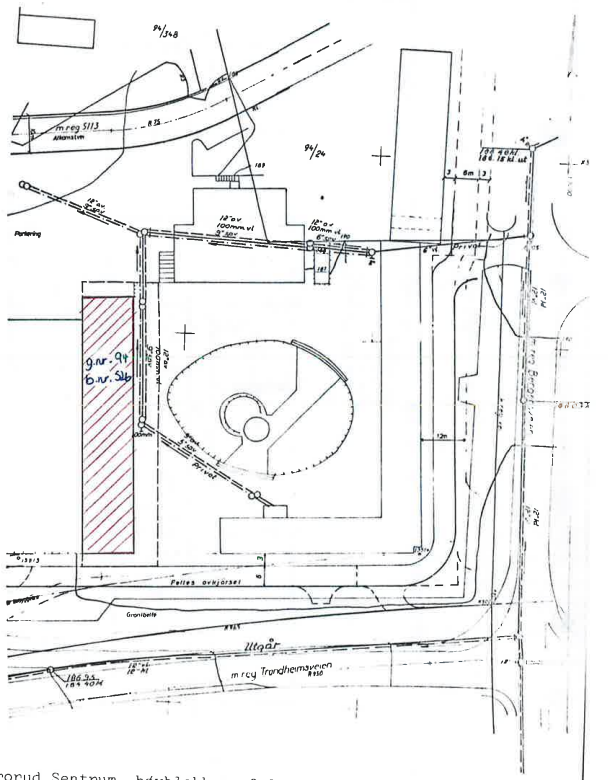


Grorud Sentrum, høyblokken, Oslo, Bergensvn. 4
Etasjeplan 1. etasje med forretningene: F-101, F-102, F-103, F-104, F-105, F-106, F-107, F-108, F-109, F-110, F-111, F-112.

Oslo, den 23. april 1976
A/S Grorud Sentrum

Erland Morud

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/10993/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 09:30



Grorud Sentrum, høyblokken, Oslo, Bergensvn. 4
Situasjonsplan.

Oslo, den 23. april 1976
A/S Grorud Sentrum

Erland Morud

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/10993/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 09:30

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/10993/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 09:30

7. Fordelingsliste.

Seksjons nr.	Forretn. nr.	Etg. nr.	Bruttoareal m^2	Antall rom	Boder Kjeller	Boder Loft	Sameieandel i %
01	F-101	1	46,0	1	-	-	0,46
02	F-102	1	130,8	3	-	-	1,22
03	F-103	1	188,0	4	-	-	1,73
04	F-104	1	40,5	1	-	-	0,40
05	F-105	1	40,5	1	-	-	0,40
06	F-106	1	40,5	1	-	-	0,40
07	F-107	1	40,5	1	-	-	0,40
08	F-108	1	75,0	5	-	-	0,71
09	F-109	1	77,0	2	-	-	0,74
10	F-110	1	40,5	1	-	-	0,40
11	F-111	1	88,0	2	-	-	0,84
12	F-112	1	82,0	2	-	-	0,78

	Leilig. nr.			Antall rom til beboel.			
13	201	2	46,0	1	201		0,41
14	202	2	46,0	1	202		0,41
15	203	2	46,0	1	203		0,41
16	204	2	46,0	1	204		0,41
17	205	2	46,0	1	205		0,41
18	206	2	46,0	1	206		0,41
19	207	2	46,0	1	207		0,41
20	208	2	46,0	1	208		0,41
21	209	2	46,0	1	209		0,41
22	210	2	53,0	2	210		0,47
23	211	2	46,0	1	211		0,41
24	212	2	53,0	2	212		0,47
25	213	2	46,0	1	213		0,41
26	214	2	46,0	1	214		0,41
27	215	2	46,0	1	215		0,41
28	216	2	46,0	1	216		0,41
29	217	2	46,0	1	217		0,41
30	218	2	46,0	1	218		0,41
31	219	2	46,0	1	219		0,41
32	220	2	46,0	1	220		0,41

Fordelingsliste, forts.

Seksjons nr.	Leilig. nr.	Etg. nr.	Brutto areal m²	Antall rom til beboel.	Boder Kjeller	Boder Loft	Sameieandel i %
33	301	3	46,0	1	301		0,41
34	302	3	46,0	1	302		0,41
35	303	3	46,0	1	303		0,41
36	304	3	46,0	1	304		0,41
37	305	3	46,0	1	305		0,41
38	306	3	46,0	1	306		0,41
39	307	3	46,0	1	307		0,41
40	308	3	46,0	1	308		0,41
41	309	3	46,0	1	309		0,41
42	310	3	53,0	2	310		0,47
43	311	3	46,0	1	311		0,41
44	312	3	53,0	2	312		0,47
45	313	3	46,0	1	313		0,41
46	314	3	46,0	1	314		0,41
47	315	3	46,0	1	315		0,41
48	316	3	46,0	1	316		0,41
49	317	3	46,0	1	317		0,41
50	318	3	46,0	1	318		0,41
51	319	3	46,0	1	319		0,41
52	320	3	46,0	1	320		0,41
53	401	4	46,0	1	401		0,41
54	402	4	46,0	1		402	0,41
55	403	4	46,0	1	403		0,41
56	404	4	46,0	1		404	0,41
57	405	4	46,0	1	405		0,41
58	406	4	46,0	1		406	0,41
59	407	4	46,0	1	407		0,41
60	408	4	46,0	1		408	0,41
61	409	4	46,0	1		409	0,41
62	410	4	53,0	2		410	0,47
63	411	4	46,0	1		411	0,41
64	412	4	53,0	2		412	0,47
65	413	4	46,0	1	413		0,41
66	414	4	46,0	1		414	0,41
67	415	4	46,0	1	415		0,41

Fordelingsliste, forts.

Seksjons nr.	Leilig. nr.	Etg. nr.	Brutto areal m²	Antall rom til beboel.	Boder Kjeller	Boder Loft	Sameieandel i %
68	416	4	46,0	1		416	0,41
69	417	4	46,0	1	417		0,41
70	418	4	46,0	1		418	0,41
71	419	4	46,0	1	419		0,41
72	420	4	46,0	1		420	0,41
73	501	5	46,0	1		501	0,41
74	502	5	46,0	1		502	0,41
75	503	5	46,0	1		503	0,41
76	504	5	46,0	1		504	0,41
77	505	5	46,0	1		505	0,41
78	506	5	46,0	1		506	0,41
79	507	5	46,0	1		507	0,41
80	508	5	46,0	1		508	0,41
81	509	5	46,0	1		509	0,41
82	510	5	53,0	2		510	0,47
83	511	5	46,0	1		511	0,41
84	512	5	53,0	2		512	0,47
85	513	5	46,0	1		513	0,41
86	514	5	46,0	1		514	0,41
87	515	5	46,0	1		515	0,41
88	516	5	46,0	1		516	0,41
89	517	5	46,0	1		517	0,41
90	518	5	46,0	1		518	0,41
91	519	5	46,0	1		519	0,41
92	520	5	46,0	1		520	0,41
93	601	6	46,0	1		601	0,41
94	602	6	46,0	1		602	0,41
95	603	6	46,0	1		603	0,41
96	604	6	46,0	1		604	0,41
97	605	6	46,0	1		605	0,41
98	606	6	46,0	1		606	0,41
99	607	6	46,0	1		607	0,41
100	608	6	46,0	1		608	0,41
101	609	6	46,0	1		609	0,41
102	610	6	53,0	2		610	0,47

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/10993/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 09:30

Fordelingsliste, forts.

Seksjons nr.	Leilig. nr.	Etg. nr.	Brutto areal m²	Antall rom til beboel.	Boder Kjeller	Boder Loft	Sameieandel i %
103	611	6	46,0	1		611	0,41
104	612	6	53,0	2		612	0,47
105	613	6	46,0	1		613	0,41
106	614	6	46,0	1		614	0,41
107	615	6	46,0	1		615	0,41
108	616	6	46,0	1		616	0,41
109	617	6	46,0	1		617	0,41
110	618	6	46,0	1		618	0,41
111	619	6	46,0	1		619	0,41
112	620	6	46,0	1		620	0,41
113	701	7	46,0	1		701	0,41
114	702	7	46,0	1		702	0,41
115	703	7	46,0	1		703	0,41
116	704	7	46,0	1		704	0,41
117	705	7	46,0	1		705	0,41
118	706	7	46,0	1		706	0,41
119	707	7	46,0	1		707	0,41
120	708	7	46,0	1		708	0,41
121	709	7	46,0	1		709	0,41
122	710	7	53,0	1		710	0,47
123	711	7	46,0	1		711	0,41
124	712	7	53,0	2		712	0,47
125	713	7	46,0	1		713	0,41
126	714	7	46,0	2		714	0,41
127	715	7	46,0	1		715	0,41
128	716	7	46,0	1		716	0,41
129	717	7	46,0	1		717	0,41
130	718	7	46,0	1		718	0,41
131	719	7	46,0	1		719	0,41
132	720	7	46,0	1		720	0,41

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/10993/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 09:30

Fordelingsliste, forts.

Seksjons nr.	Leilig. nr.	Etg. nr.	Brutto areal m²	Antall rom til beboel.	Boder Kjeller	Boder Loft	Sameieandel i %
133	801	8	46,0	1		801	0,41
134	802	8	46,0	1		802	0,41
135	803	8	46,0	1		803	0,41
136	804	8	46,0	1		804	0,41
137	805	8	46,0	1		805	0,41
138	806	8	46,0	1		806	0,41
139	807	8	46,0	1		807	0,41
140	808	8	46,0	1		808	0,41
141	809	8	46,0	1		809	0,41
142	810	8	53,0	2		810	0,47
143	811	8	46,0	1		811	0,41
144	812	8	53,0	2		812	0,47
145	813	8	46,0	1		813	0,41
146	814	8	46,0	1		814	0,41
147	815	8	46,0	1		815	0,41
148	816	8	46,0	1		816	0,41
149	817	8	46,0	1		817	0,41
150	818	8	46,0	1		818	0,41
151	819	8	46,0	1		819	0,41
152	820	8	46,0	1		820	0,41
153	901	9	46,0	1		901	0,41
154	902	9	46,0	1		902	0,41
155	903	9	46,0	1		903	0,41
156	904	9	46,0	1		904	0,41
157	905	9	46,0	1		905	0,41
158	906	9	46,0	1		906	0,41
159	907	9	46,0	1		907	0,41
160	908	9	46,0	1		908	0,41
161	909	9	46,0	1		909	0,41
162	910	9	53,0	2		910	0,47
163	911	9	46,0	1		911	0,41
164	912	9	53,0	2		912	0,47
165	913	9	46,0	1		913	0,41
166	914	9	46,0	1		914	0,41
167	915	9	46,0	1		915	0,41
168	916	9	46,0	1		916	0,41

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/10993/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 09:30

Fordelingsliste, forts.

Seksjons nr.	Leilig. nr.	Etg. nr.	Brutto areal m²	Antall rom til beboel.	Boder Kjeller	Boder Loft	Sameieandel i %
169	917	9	46,0	1		917	0,41
170	918	9	46,0	1		918	0,41
171	919	9	46,0	1		919	0,41
172	920	9	46,0	1		920	0,41
173	1001	10	46,0	1		1001	0,41
174	1002	10	46,0	1		1002	0,41
175	1003	10	46,0	1		1003	0,41
176	1004	10	46,0	1		1004	0,41
177	1005	10	46,0	1		1005	0,41
178	1006	10	46,0	1		1006	0,41
179	1007	10	46,0	1		1007	0,41
180	1008	10	46,0	1		1008	0,41
181	1009	10	46,0	1		1009	0,41
182	1010	10	53,0	2		1010	0,47
183	1011	10	46,0	1		1011	0,41
184	1012	10	53,0	2		1012	0,47
185	1013	10	46,0	1		1013	0,41
186	1014	10	46,0	1		1014	0,41
187	1015	10	46,0	1		1015	0,41
188	1016	10	46,0	1		1016	0,41
189	1017	10	46,0	1		1017	0,41
190	1018	10	46,0	1		1018	0,41
191	1019	10	46,0	1		1019	0,41
192	1020	10	46,0	1		1021	0,41
193	1101	11	46,0	1		1101	0,41
194	1102	11	46,0	1		1102	0,41
195	1103	11	46,0	1		1103	0,41
196	1104	11	46,0	1		1104	0,41
197	1105	11	46,0	1		1105	0,41
198	1106	11	46,0	1		1106	0,41
199	1107	11	46,0	1		1107	0,41
200	1108	11	46,0	1		1108	0,41
201	1109	11	46,0	1		1109	0,41
202	1110	11	53,0	2		1110	0,47
203	1111	11	46,0	1		1111	0,41

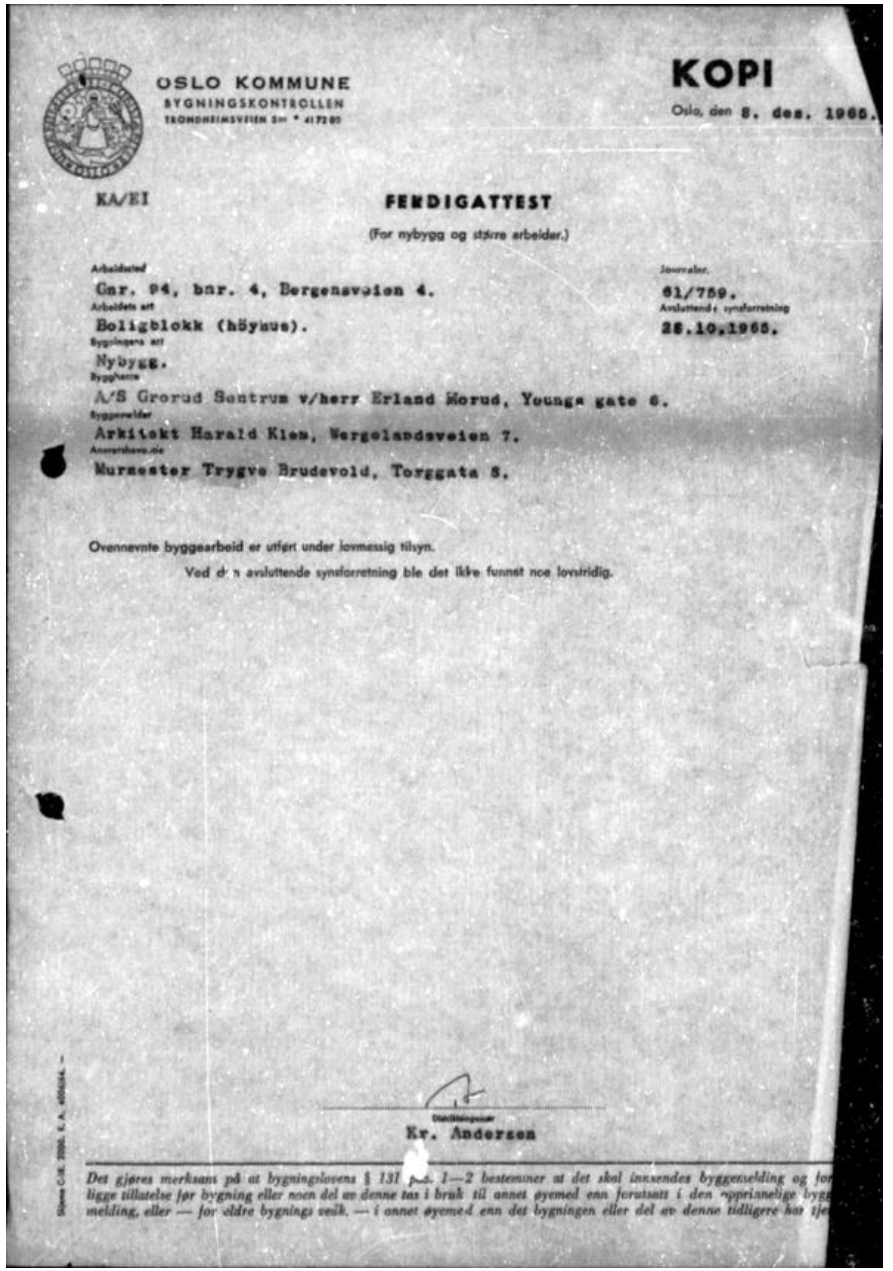
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/10993/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-28 09:30

Fordelingsliste, forts.

Seksjons nr.	Leilig. nr.	Etg. nr.	Brutto areal m²	Antall rom til beboel.	Boder Kjeller	Boder Loft	Sameieandel i %
204	1112	11	53,0	2		1112	0,47
205	1113	11	46,0	1		1113	0,41
206	1114	11	46,0	1		1114	0,41
207	1115	11	46,0	1		1115	0,41
208	1116	11	46,0	1		1116	0,41
209	1117	11	46,0	1		1117	0,41
210	1118	11	46,0	1		1118	0,41
211	1119	11	46,0	1		1119	0,41
212	1120	11	46,0	1		1120	0,41
213	1201	12	46,0	1		1201	0,41
214	1202	12	46,0	1		1202	0,41
215	1203	12	46,0	1		1203	0,41
216	1204	12	46,0	1		1204	0,41
217	1205	12	46,0	1		1205	0,41
218	1206	12	46,0	1		1206	0,41
219	1207	12	46,0	1		1207	0,41
220	1208	12	46,0	1		1208	0,41
221	1209	12	46,0	1		1209	0,41
222	1210	12	53,0	2		1210	0,47
223	1211	12	46,0	1		1211	0,41
224	1212	12	53,0	2		1212	0,47
225	1213	12	46,0	1		1213	0,41
226	1214	12	46,0	1		1214	0,41
227	1215	12	46,0	1		1215	0,41
228	1216	12	46,0	1		1216	0,41
229	1217	12	46,0	1		1217	0,41
230	1218	12	46,0	1		1218	0,41
231	1219	12	46,0	1		1219	0,41
232	1220	12	46,0	1		1220	0,41
			11.163,3				100,00 %

Oslo, den 23. april 1976
A/S Grorud Sentrum

Erland Morud



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5 ☎ 41 72 60

KOPI

Oslo, den 8. des. 1965.

KA/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 94, bnr. 4, Bergensveien 4.

Journalnr.
61/759.

Arbeidets art
Boligblokk (høyhus).

Avsluttende synsforretning
28.10.1965.

Bygningens art
Nybygg.

Bygningsherre
A/S Grorud Sentrum v/herr Erland Horud, Youngs gate 6.

Byggeherre
Arkitekt Harald Klem, Bergelandsveien 7.

Ansvarshavende
Murmester Trygve Brudevold, Torggata 8.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Tilsynsmann
Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 jfr. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og for[...] tilligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige bygg[...] melding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tje[...]

Stens C.B. 2000. L.A. 4000/64.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 23-0212/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bergensveien 4A 0963 OSLO

Betegnelse: Gnr 94, bnr 526, snr 151 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no