

Bergsliens gate 1B



Velkommen til

Bergsliens gate 1B



Salgsoppgaven produsert 7. mai 2025

Majorstuen

Stor klassisk 4-roms over to plan | Hybel |Peis | God takhøyde, stukkatur og rosett | Parkering*

Prisantydning	8 900 000,-
Fellesgjeld	261 126,-
Omkostninger	230 370,-
Totalpris	9 391 496,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 496,-
BRA-i	116 kvm
Totalt BRA	118 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1892

Megler	Henrik Rosenberg Winsnes
Telefon	415 54 019
E-post	h.winsnes@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Gjennomført 4-roms leilighet på 116 kvm. i klassisk og velholdt bygård. Leiligheten går over to plan, med hybel i kjelleretasje. Omfattende oppusset i 2012 og 2020. Klassiske detaljer som stukkatur, rosett og god takhøyde gir leiligheten særpreg. Tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet, midt mellom Bislett og Bogstadveien.

- To soverom + hems
- God takhøyde
- Rosett, stukkatur og klassisk vedovn
- To bad + vaskerom
- To kjøkken
- Kjeller er innredet med stue, bad, kjøkken, og vaskerom
- Velholdt bygård med felles for og bakhage
- Tak, fasader og pipeløp rehabilitert 2022
- 15 parkeringsplasser etter "først-til-mølla"
- Rolig og tilbaketrukket, samtidig meget sentralt
- Nær buss, trikk og T-bane

Arealer og innhold

BRA-i:	116 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	118 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 44 kvm. Trapperom/kjøkken, bad/wc, vaskerom og stue
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 46 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, gang, trapperom m/hems, bad/wc, to soverom, stue, kjøkken, og mellomgang
Total BRA: 72 kvm.

Bergsliens gate 1B

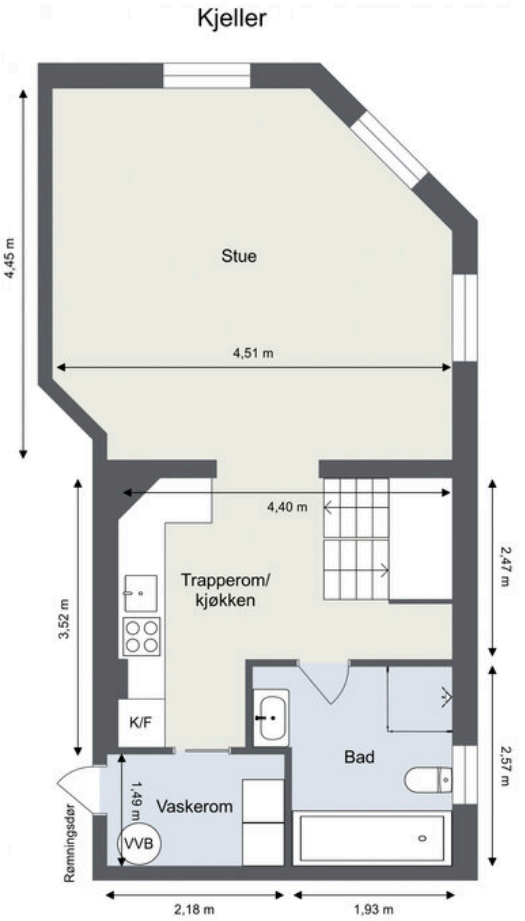
Hovedetasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

Bergsliens gate 1B

Kjeller



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.









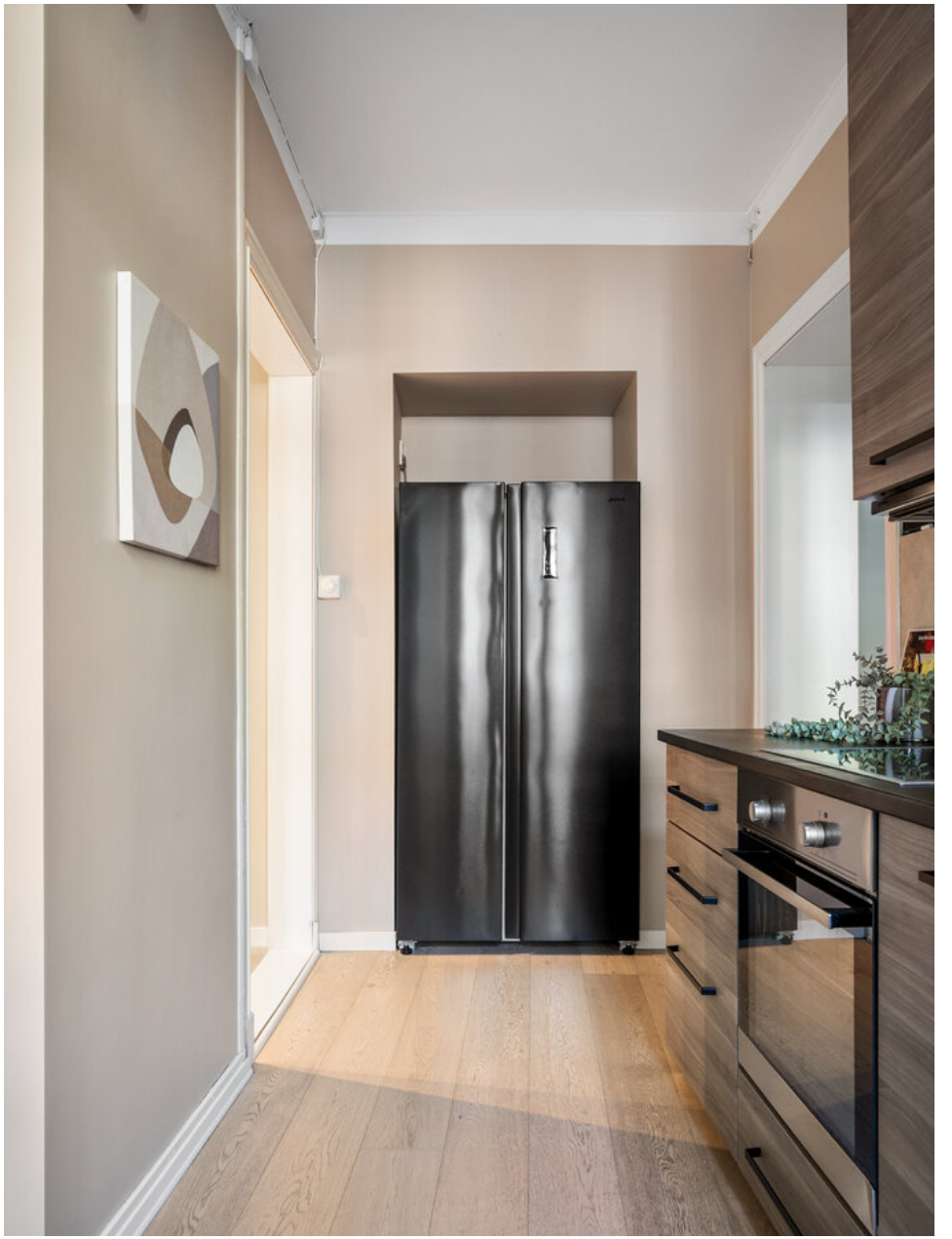









Kul vegg Eyt.
SUSS
For noen fine folk
Pølse
150° VLUFT 20m
V+M =
gorenje

























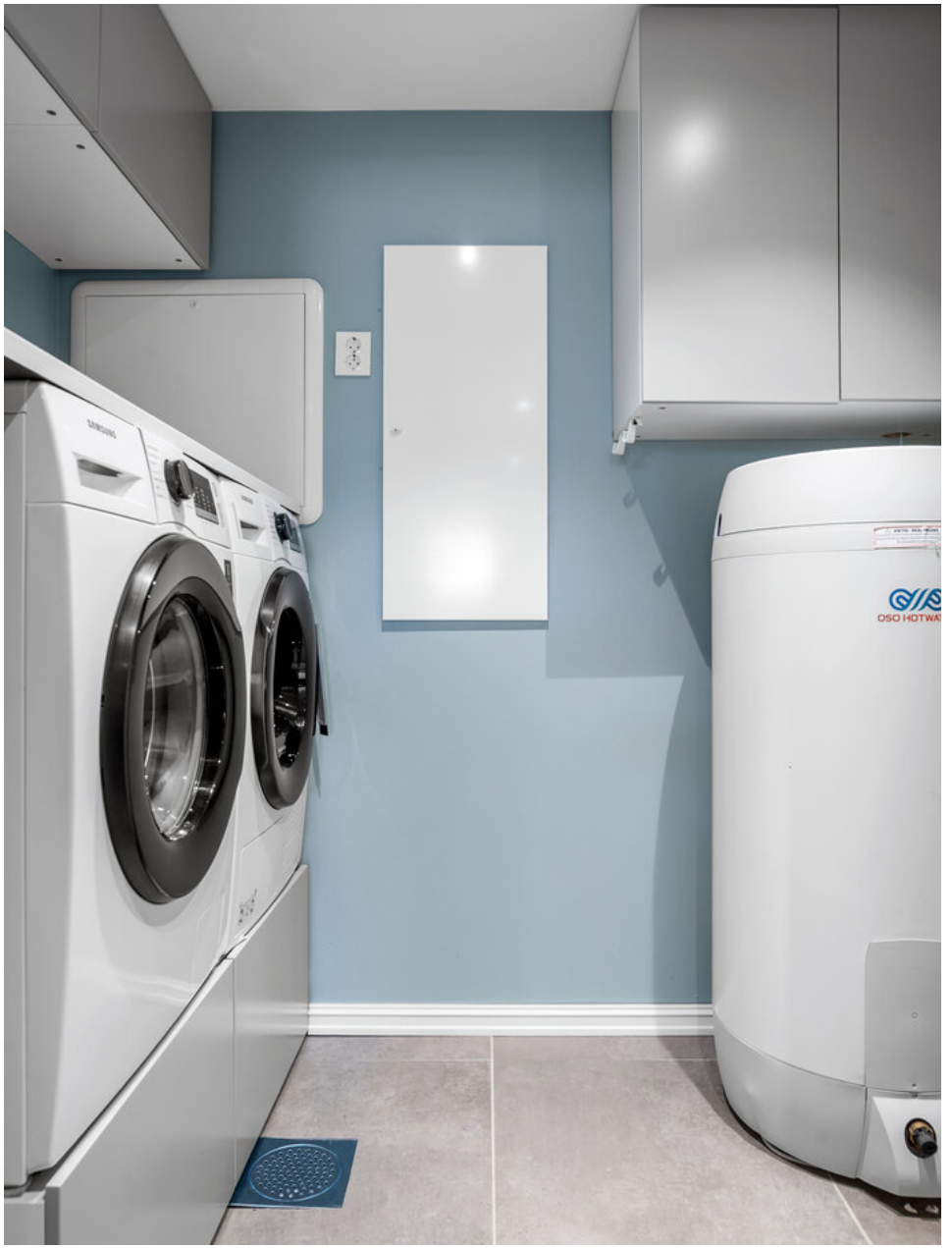









bagateller

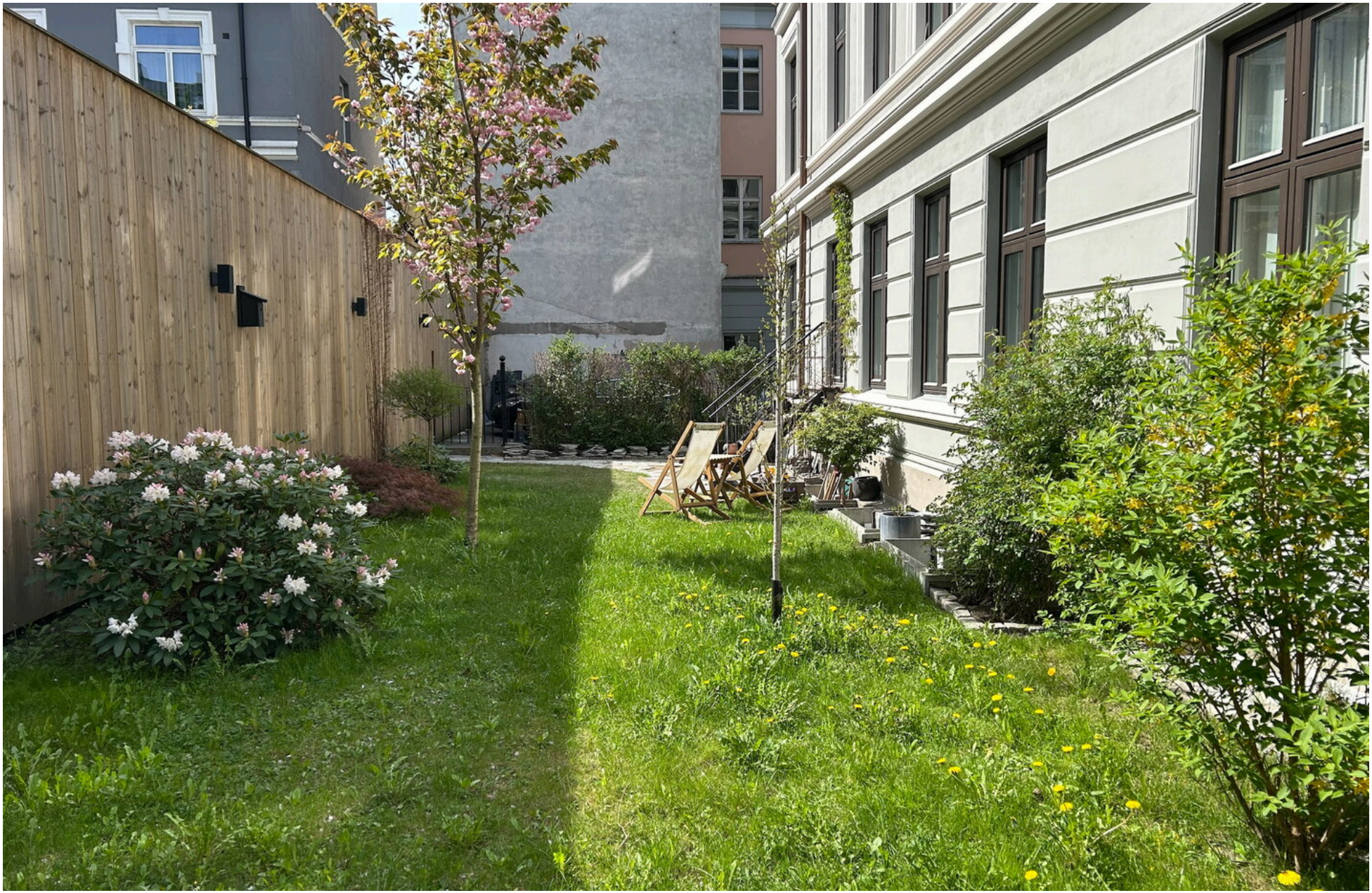

SAMSUNG



















Informasjon

Bergsliens gate 1B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0089/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bergsliens gate 1B, 0354 OSLO
Gnr 214, bnr 1, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Vegard Otto Poulsen

Kjøpesum og omkostninger
8 900 000,- (Prisantydning)
261 126,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 161 126,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
229 020,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
230 370,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
243 070,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 391 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 404 196,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 116 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 118 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 44 kvm. Trapperom/kjøkken, bad/wc, vaskerom og stue

BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 46 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, gang, trapperom m/hems, bad/wc, to soverom, stue, kjøkken, og mellomgang
Total BRA: 72 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder følgende:
Hovedetasje: Entré, trapperom med hems, gang, kjøkken, bad/wc, stue, mellomgang og 2 soverom.
Kjelleretasje: Trapperom/kjøkken, stue, bad/wc og vaskerom med utgang til fellesareal.

Til leiligheten medfølger en kjellerbod på ca. 2 kvm.

Standard

Leiligheten holder gjennomgående god standard og går over to plan. Kjelleretasjen ble i 2020 innlemmet som del av leiligheten, og det foreligger ferdigattest for bruksendringen. Samtidig ble det gjort betydelige oppgraderinger med nytt bad, vaskerom, kjøkken og overflater, samt lagt opp alt nytt elektrisk i kjelleretasjen. Bad og kjøkken i hovedetasjen ble pusset opp i 2013. Leiligheten har god takhøyde, klassiske detaljer og vedovn som gir god varme. I nyere tid har sameiet gjennomført omfattende renovering av både tak og fasade, samt installert nye rør i pipeløpene. Det medfølger en kjellerbod på ca. 1,7 m2.

Entré og gang:
Entré og gang med parkettgulv, malte veggflater og downlightsbelysning. God takhøyde er gjennomgående i hele hovedetasjen. Fra entreen er det adkomst til både hybel og gang i hoveddel. Entréen er innredet med praktisk hems over trappeløpet.

Stue:
Stue med store vindusflater, gode lysforhold og fin romfølelse. Klassiske vedovn og god takhøyde med rosett. Stuen har 1-stavs parkett, malte veggflater og downlights i himling. Møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spisebord. Integrerte og plassbesparende hyller på tre vegger.

Stue i kjelleretasje med 1-stavs parkett, og pene slette veggflater. Downlightsbelysning og vinduer med produksjonsår 2020. Stuen har møbleringsmuligheter for både sofagruppe og et lite spisebord.

Kjøkken:
Kjøkkenet i hovedetasjen ligger i egen avdeling og får godt med naturlig lysinnslipp fra store vindusflater. Tidsriktig kjøkkeninnredning fra Ikea (2013) med glatte fronter og softclose skuffer. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk koketopp. Kjøkkenet er praktisk utformet og har godt med belysning. Store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter i takhøye skap. Komfyr, oppvaskmaskin (smal type) og frittstående kjøl/- fryseskap medfølger.

Moderne kjøkken i kjelleretasje fra 2020 med glatte fronter og softclose skuffer. Laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk platetopp. Komfyr, oppvaskmaskin (smal type) og kjøl/- fryseskap er integrert i innredningen.

Bad:
Helfliset bad i hovedetasje fra 2013 med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett og baderomsinnredning med

speilskap. Dusjnisje med skyvedør i glass, regnfallsdusj og mosaikkflis på gulv.

Pent, helfliset bad i kjelleretasje med varmekabler i gulv og downlights i himling. Badet ble etablert i 2020 og har et gjennomført interiør med pene overflater. Vegghengt toalett, innmurt badekar og en moderne baderomsinnredning. Dusjhjørne med innfellbare glassdører, regnfallsdusj og mosaikkflis på gulv.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom fra 2020 med flislagt gulv, elektriske varmekabler og malte veggflater. Plass, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Fra vaskerommet er det direkte utgang til fellesareal.

Soverom:
Leiligheten inneholder to soverom, begge ligger i leilighetens hovedetasje. I likhet med resten av leiligheten har soverommene store vindusflater og gode lysforhold. Parkettgulv, malte veggflater og god takhøyde. Et av soverommene har stukkatur og rosett.

Parkering

Sameiet har 15 biloppstillingsplasser i bakgård. Disse kan benyttes av sameierne etter først-til-mølla-prinsippet. Det utstedes ett oblat til alle 25 seksjonene i sameiet. Se husordensreglene §7 for ytterligere informasjon.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
- Det er etablert nytt bad i kjeller i 2020. Asker rør AS. 2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Bærum mur og flis AS - nyetablert bad, Ny tokomponent membran på gulv og 3 lag smøremembran på vegg.

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

opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Etablert nytt bad og vaskerom i underetasje, Begge rom utført av Asker rør AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Sameiet rehabliterte alle pipeløp etter tilsyn fra oslo kommune i 2022. Jobben ble utført av Feiemester Solbakken

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
i Forbindelse av omgjøring av boder til bolig. Ble det drenert hele veien mot hagen av Aspelund maskin as

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:
I forbindelse med etablering av leilighet i underetasjen ble det lagt opp alt nytt elektrisk, av Protech elektro i 2021. Senere har det vært el-kontroll gjennom Hafslund. Protech er nå konkurs, skal få ettersent samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført?
2021 av hafslund

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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Det er innlemmet en underetasje tilhørende leiligheten, om tidligere var boder. Dette er søkt om via Various Architecs AS og all jobb er dokumentert og utført gjennom Asker rør Protech elektro, Bærum mur og flis og Aspelund Maskin Torgersen Entreprenør. Søknaden ble godkjent av Plan og bygg Oslo. Og ferdigattest er godkjent av Plan og bygg Oslo.

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

Beskriv:
Renoverte alle pipeløp i 2022.

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

Beskriv:
Hadde sprekker i fasade tidligere. Renoverte hele fasaden i 2023

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.
Ja

Beskriv:
Vi har til tider observert Sølvkre på badet når vi har vært borte over lengre perioder.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

Bygningssakkyndig

Andreas Grønstad Jahnsen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag
- Boligen har malt tretrapp
- Gulv: parkett, laminat og fliser
- Vegger: malte flater og fliser
- Himling: malte flater og malt panel
- Boligen har mursteinspipe og vedovn
- Innvendig har boligen malte glatte dører
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket

Utvendig > Dører - 2:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
• Mangler beslag samt finish rundt karmer

Innvendig > Overflater:
• Parkett har dårlig understøtte ved Terkel til stue, manglende finish flere steder (vegger, listverk. Parkett, avslutninger mm.), ujevnheter mm.

Innvendig > Innvendige trapper:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet
• Trinn er ikke iht dagens krav

Innvendig > Innvendige dører - 2:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører
• Noe slitasje, noe sår mm.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 :
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift

Tekniske installasjoner > 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.

• Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak. Se for øvrig vedlagte Tilstandsrapport.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling:
• Tanning/sprang i fliser, løs fug mm.

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater Gulv:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet

• Flislegging er ikke særlig fagmessig utført

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Ventilasjon:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
• Mangler waterguard, noe slitasje på front til oppvaskmaskin, støpejern avløp mm.

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen

Kjøkken > Kjelleretasje > Trapperom/kjøkken > Overflater og innredning:
• Kutt i benkeplate, fukt kan trenge ned i plate

Kjøkken > Kjelleretasje > Trapperom/kjøkken > Avtrekk:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom m/utg fellesareal> Overflater vegger og himling:
• Usikker membran løsning på malte flater

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom m/utg fellesareal > Overflater Gulv:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom m/utg fellesareal > Ventilasjon:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon. Kun avtrekk via spalte under dør

Bygningsdeler som har fått TG3:
Innvendig > 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.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
• Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
• Hulltaking er foretatt, mur konstruksjon bak mplater og panel. Resten av vegger er det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/mur konstruksjoner.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom m/utg. fellesareal> Tilliggende konstruksjoner våtrom:
• Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og

tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. 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 - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Vedovn i stue
- Elektriske varmekabler på begge bad og i vaskerom

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke opplyst om årlig strømforbruk.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 496,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, tv/bredbånd, felles bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, nedbetaling lån, vaktmestertjenester, samt drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:
Felleskostnader: kr. 4237,20
TV/bredbånd: kr. 463
Lån 9820.82.44469: kr. 1422
Lån 9820.82.44477: kr. 110
Lån 9820.82.44453: kr. 154
Lån 9820.82.44442: kr. 110

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 585 453,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 341 813,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET BERGSLIENSGATE 1, orgnr. 971280425

Om sameiet

Sameiet består av 22 boligseksjoner, hvorav 1 seksjon er et borettslag med 14 leiligheter (toppetasjen) og 3 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 24.12.1985. Sameiet Bergsliensgate 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971280425, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon:
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt
- Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova
- Sameiets revisor er BDO AS

Forsikring:
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92783417. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styreleder opplyser om følgende pr. e-post 06.05.2025:
Vi har ikke så store planer med det første. Etterhvert vil vi nok måtte gjøre noe med vann og avløpsrørene våre, men der har vi begynt å se på første trinn med en gravefri strømpeløsning fra kjeller og ut til hovedavløpet. Vi har gjennomført store renoveringer med fasaden og taket, samt fått nye rør i pipeløpene.

Felleskostnadene økte ved årsskiftet grunnet forsikringer, renter og kommunale avgifter som har hatt en sterk økning. Vi jobber også med å opparbeide en bedre buffer i sameiet. Det er en gammel bygård som krever omtanke og stell. Vi er opptatt av å følge godt med på tilstanden.

Tidligere arbeid i gården:
2022- Det ble utført 2 dugnader, på våren og høsten. Styret har sørget for planting og vanning av blomster gjennom året.
2022- Rehabilitering av skorsteinene. Prosjektet ble ferdigstilt i April.
2022- Oppussing av sameiets fasade og rehabilitering av tak.
2022- Ombygging av seksjon 25 (ombygging av loftet til 14 leiligheter)
2022- Sameiet inngikk ny avtale om "Kollektiv Flex Medium 100X" med Telia fra Juli 2022.
2022- Tiltak for å hindre brudd på internett og brannanlegg

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 261 126,- pr. 22.04.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208244442
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 423 436,00
Innfrielsesdato: 30.12.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208244450
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 481 118,00
Innfrielsesdato: 30.12.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208244469
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 6 077 103,00
Innfrielsesdato: 30.12.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208244477
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 480 063,00
Innfrielsesdato: 30.12.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Obos gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. 22.04.2025.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208244442
Restsaldo: 15 989,79
Kapitalkostnader: 328,98

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208244450
Restsaldo: 22 271,19
Kapitalkostnader: 457,91

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208244469
Restsaldo: 206 847,45
Kapitalkostnader: 4 232,90

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208244477
Restsaldo: 16 017,65
Kapitalkostnader: 329,32

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 261 126,08,-, pr. 22.04.2025.

Fellesformue

Kr 14 189,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskap for 2023 viste et underskudd på kr. -288 764,-
Budsjettet for 2024 la til grunn et overskudd på kr. 169 480,-

Megler har ikke mottatt årsberetning med endelig årsregnskap for 2024 og budsjett for 2025.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold i sameiet er tillatt iht. styreleder.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 92783417

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 534 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bergsliens gate 1B har en svært sentral og attraktiv beliggenhet på Majorstuen,

midt mellom Bislett, Homansbyen og Bogstadveien. Sistnevnte er en av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Beliggenheten er særlig attraktiv da leiligheten ligger tilbaketrukket fra trafikk, med inngang fra rolige Sporveisgata.

Fra leiligheten er det gangavstand til det meste av Oslos fasiliteter og bydeler. Kafeer, nisjebutikker, dagligvare og servicetilbud finnes rett utenfor døren. Rema 1000 ligger i nabobygget, og det er ca. 550 meter til Meny. Det er også kort vei til Extra og Coop Mega. I tillegg har du gangavstand til Bygdøy allé og Frogner, kjent for sjarmerende fortauskaféer, restauranter, spesialbutikker og livlig byliv.

På Valkyrieplassen arrangeres jevnlig Bondens Marked med et rikt utvalg av lokalprodusert mat og drikke. Kjent for mange er også det tradisjonsrike lørdagsmarkedet på Vestkanttorvet – et populært samlingspunkt for byens beboere siden 1989.

Offentlig kommunikasjon er svært godt dekket: det er ca. 200 meter til Rosenborg trikkeholdeplass (linje 11), og ca. 450 meter til linje 19 på Homansbyen. Du finner også linje 18 og 19 på Bislett, samt 21-bussen både fra Bislett og Homansbyen. Majorstuen er et kollektivknutepunkt med trikk, T-bane og buss – med forbindelser i alle retninger.

Det er kort vei til Stensparken, Uranienborgparken og ikke minst vakre Frognerparken med Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Her finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og store grøntområder – perfekt for trilleturer, parkliv og trening. I nærområdet finnes også kino, fotballbaner, lekeplasser, skøytebane og tennisanlegg.

Majorstuen byr på et bredt utvalg av treningssentre og velværetilbud – SATS finner du på både Fagerborg, Bislett, Colosseum Park og Solli plass. På Bislett stadion kan du løpe både ute og inne, mens Fresh Fitness ligger i Bogstadveien og Barry's Bootcamp i Parkveien. Eksklusive Artesia med spa og treningstilbud ligger i Majorstuveien. For tur- og friluftsglade er det kort vei med kollektivtransport til både Sognsvann og Frognerseteren, med milevis av løyper hele året.

Skoler og barnehager

Området sokner til Bolteløkka barneskole og Fagerborg ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Rosenborg barnehage, Treklang Montessoribarnehage og Godbiten barnehag.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse på våningsbygning fra 1892
Det er utstedt ekspedisjonsdokument for innredning av vannklosetter datert 25.01.1937
Det foreligger ferdigattest datert 26.03.2025 for bruksendring av kjeller og utvidelse av kjellervinduer.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Rominndeling stemmer med byggetegninger. Vaskerommet i kjeller er byggemeldt som bod. Dette er ikke søkt bruksendret.
• Rommet med hems er byggemeldt som entré og hems som defineres som rom til varig opphold, men tilfredsstiller nødvendigvis ikke alle tekniske krav til soverom. På byggetegning er det tegnet inn seng på hemsen.

På slutten av 1800-tallet var det vanlig at bygningene ble bygget uten sanitæranlegg. Det ble innredet med vannklosetter i denne gården på 30-tallet,

og det har blitt utstedt ekspedisjonsdokument for denne innredningen. På et senere tidspukt ble dette klosettrommet utvidet slik at man fikk et fullverdig baderom.

I senere tid har det blitt etablert balkonger i gården. Det er utstedt ferdigattest for etablering av balkonger i gården.

Vei, vann og avløp

- Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2255.

Pågående byggesaker i området:
Bergsliens gate 1 D og E - Bruksendring til tannlegekontor i 1. etasje
Saksnummer 202552428 - Byggesak
Status: Mottatt søknad
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552428

Sporveisgata 17 - Rehabilitering og endring av bygg - Rosenborg barnehage
Saksnummer 202456176 - Byggesak
Status: Rammetillatelse gitt
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202456176

Pågående plansaker i området:
Holmboes gate 8 - Majorstuveien 5 B - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer 202205283 - Reguleringssak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202205283

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For mer informasjon om reguleringsforhold og 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/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/1/6:
09.12.1890 - Dokumentnr: 990653 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1922 - Dokumentnr: 993471 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1925 - Dokumentnr: 993602 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
ang loft
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1956 - Dokumentnr: 307809 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1963 - Dokumentnr: 514968 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Hegdehaugen Skole
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

30.04.2025 - Dokumentnr: 474471 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.12.1985 - Dokumentnr: 80301 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 93/2810
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 25 SEKSJONER

27.08.2014 - Dokumentnr: 715641 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 113/2830

16.12.2014 - Dokumentnr: 1108259 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 116/2833

07.02.2018 - Dokumentnr: 410168 - Reseksjonering
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 116/2833
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
16.02.2018. Arkivref. 17/50161-4

19.06.2024 - Dokumentnr: 1587746 - Reseksjonering

Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 116/2847
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 89 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 32 370,-

Samlet skal selger betale kr. 185 560,- 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. 3 625,-.

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 9. mai 2025

Ansvarlig megler

Henrik Rosenberg Winsnes, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41554019

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Bergsliens gate 1B

Bergsliens gate 1B

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	6 min 🚶 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Heltberg Bislett		6 min 🚶
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	6 min 🚶 0.6 km

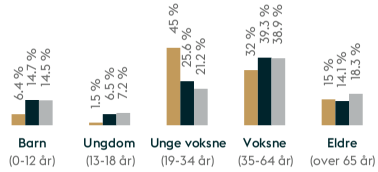
Offentlig transport

Rosenborg	Linje 11	3 min 🚶 0.2 km
Homansbyen i Josefines gate	Linje 21	4 min 🚶 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 🚶 1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	17 min 🚶 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚗 2.9 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (1-5 år)	44 barn	2 min 🚶 0.1 km
Treklang Montessoribarnehage (...	32 barn	2 min 🚶 0.2 km
Godbiten barnehage (1-5 år)	34 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hegdehaugen	1 497	1 126
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Gående

Sport

⚽ Den tysk-norske	1 min 🚶
⚽ Dronning Astrids plass streetb...	5 min 🚶
🏋 Fresh Fitness Majorstuen	2 min 🚶
🏋 SATS Fagerborg	4 min 🚶

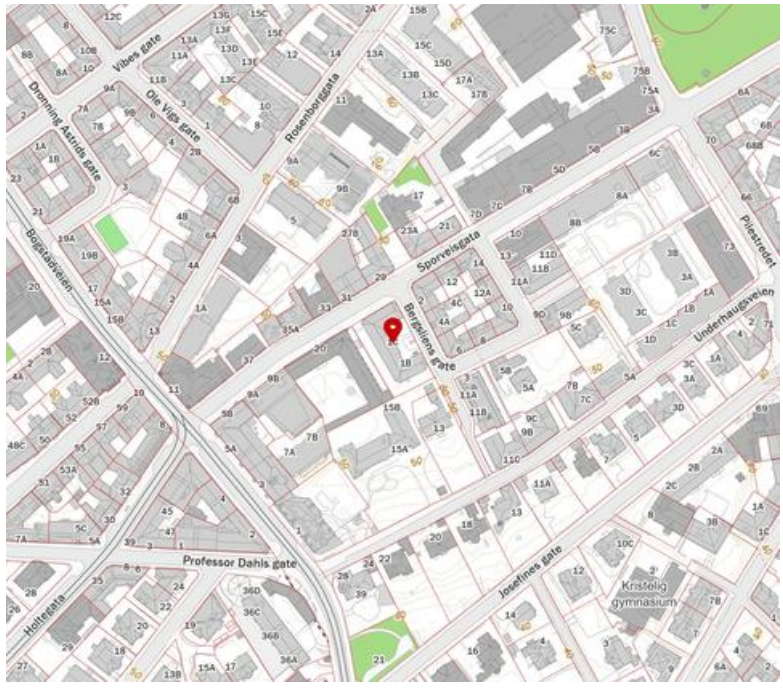
«Koselig og sentralt - Perfekt for studenter, enslige eller par :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bergsliens gate 1 B, 0354 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 1, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 02.05.2025 **Rapportdato:** 06.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18745-2763 **Referansenummer:** XY2352

Autorisert foretak: Nyverdi AS **Vår ref:**

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.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Bergsliens gate 1 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 1
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

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 bygningssakyndige 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.

Bergsliens gate 1 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 1
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

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

Bergsliens gate 1 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 1
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett, laminat, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater, malt panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap med belysning downlights, servant med innredning, dusj hjørne med glass skyvedør, vegghengt toalett.

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett, innmurt badekar.

Vaskerom m/utg fellesareal
Vaskerom med flislagt gulv, varmekabler, malte flater på vegger, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, laminat benk, bereder.

KJØKKEN Gå til side

Tidsriktig glatt innredning fra IKEA, soft close, plater over benk, armatur, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin (smal type), frittstående kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Tidsriktig glatt innredning, soft close, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin (smal type), kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Brannvarslingsanlegg på gården og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

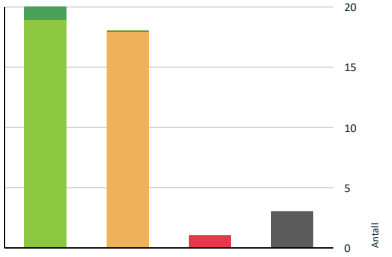
Rominndeling stemmer med byggetegninger. Det er gitt ferdigattest i 2025 iht eier.

Bergsliens gate 1 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 1
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

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

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

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 > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom m/utg fellesareal > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører - 2 Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Kjøkken > Kjelleretasje > Trapperom/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom m/utg fellesareal > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom m/utg fellesareal > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom m/utg fellesareal > Ventilasjon** Gå til side

Bergsliens gate 1 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 1
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1892

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende etasjer og rominndeling:
Hovedetasje: entré, trapperom med hems, gang, kjøkken, bad/wc, stue med vedovn, mellom gang, 2 stk. soverom.
Kjelleretasje: trapperom/kjøkken, stue, vaskerom med utgang til fellesareal, bad/wc,
Det medfølger/disponeres kjellerbod på ca. 1,7 kvm.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Et av vinduene fungerer som rømningsvei med fastmontert innredning/stige under.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt kjellerdør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett, laminat, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater, malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkett har dårlig understøtte ved terskel til stue, manglende finish flere steder (vegger, listverk, parkett, avslutninger mm.), ujevnheter mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold, overflatebehandling og renovering må forventes.



Dårlig understøtte, manglende finish



Manglende finish

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

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.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nivellering stue/kjøkken i kjeller, avvik ca. 10-20 mm



Ca. 30 mm gjennom hele rommet

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



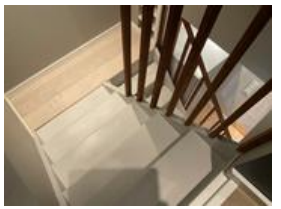
TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trinn er ikke iht dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Malt tretrapp

Bergsliens gate 1 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 1
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



Store åpninger, manglende finish

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 2 Innvendige dører - 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

Noe slitasje, noe sår mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 1 Innvendige dører - 3

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap med belysning downlights, servant med innredning, dusj hjørne med glass skyvedør, vegghengt toalett.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tanning/sprang i fliser, løs fug mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flislegging er ikke fagmessig utført.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Flislegging er ikke særlig fagmessig utført

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Tiltak:
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Ingen umiddelbare tiltak utenom avrenning til sluk er påkrevet.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Ingen synlig membran ved terskel



HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt, mur konstruksjon bak mplater og panel. Resten av vegger er det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/mur konstruksjoner.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Mur monstruksjon

KJELLERETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, downlights, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett, innmurt badekar.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Bergsliens gate 1 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 1
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

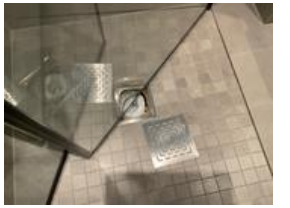


KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i trapperom.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



KJELLERETASJE > VASKEROM M/UTG FELLESAREAL

Generell

Vaskerom med flislagt gulv, varmekabler, malte flater på vegger, avtrekk, belysning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, laminat benk, bereder.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



KJELLERETASJE > VASKEROM M/UTG FELLESAREAL

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Usikker membran løsning på malte flater

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ytterligere dokumentasjon og undersøkelser anbefales.

KJELLERETASJE > VASKEROM M/UTG FELLESAREAL

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.



KJELLERETASJE > VASKEROM M/UTG FELLESAREAL

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



KJELLERETASJE > VASKEROM M/UTG FELLESAREAL

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, bereder.

Årstall: 2020

KJELLERETASJE > VASKEROM M/UTG FELLESAREAL

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kun avtrekk via spalte under dør

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

KJELLERETASJE > VASKEROM M/UTG FELLESAREAL

Bergsliens gate 1 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 1
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tidsriktig glatt innredning fra IKEA, soft close, plater over benk, armatur, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin (smal type), frittstående kjøl/frys.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler waterguard, noe slitasje på front til oppvaskmaskin, støpejern avløp mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe vedlikehold må forventes.





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

KJELLERETASJE > TRAPPEROM/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tidsriktig glatt innredning, soft close, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin (smal type), kjøl/frys.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



KJELLERETASJE > TRAPPEROM/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Vannledninger - 2

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



TG 1 Vannledninger - 3

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TG RI Avløpsrør

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



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 automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Bergsliens gate 1 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 1
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.





TG 0 Brannтekniske 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.

Brannvarslingsanlegg på gården og pulverapparat.

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

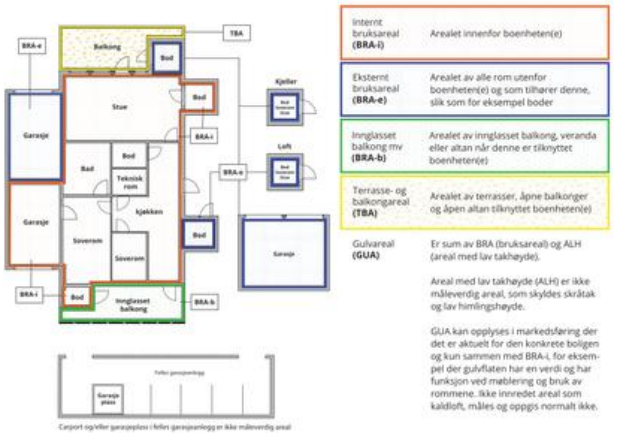
Hva er måleverdig areal?

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.

Bergsliens gate 1 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 1
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje	72			72	
Kjelleretasje	44	2		46	
SUM	**116**	**2**			
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, Gang, Trapperom m/hems, Bad/wc, 2 stk. soverom, Stue m/vedovn, Kjøkken, Mellom gang		
Kjelleretasje	Trapperom/kjøkken, Bad/wc, Vaskerom m/utg fellesareal, Stue		

Kommentar

Kjeller:
Trapperom/kjøkken, 3,52 (ved vaskerom), 2,47 (ved bad) x 4,40
Stue, 4,45 x 4,51
Bad, 2,57 x 1,93
Vaskerom, 2,18 x 1,49

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rominndeling stemmer med byggetegninger. Det er gitt ferdigattest i 2025 iht eier.

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
Kommentar: Ref eier: overflatebehandling, nytt gulv stue, kjelleretasje (alt)

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	116	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Maiken Poulsen Fængsrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	1		6	1534 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Bergsliens gate 1 B

Hjemmelshaver
Poulsen Vegard Otto

Boligselskap
Sameiet Bergsliensgate 1

Felles formue
Kr. 14 189 31.12.2024

Forretningsfører
Obos

Felles gjeld:
Kr. 261 126 22.04.2025

Organisasjonsnr
971280425

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skjermet og tilbaketrukket beliggenhet i et attraktiv t boligområde på Majorstuen, nær alle tenkelige fasiliteter. Umiddelbar nærhet til Bogstadveien med et bredt utvalg av butikker, forretninger, kaffebarer, spisesteder, treningssentre etc. Flere fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærliggende parker, som bl.a
Stensparken, Frognerparken og Slottsparken. God tilgang på byens kollektiv tilbud, som flere busser, trikker og t-bane.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Bergsliens gate 1 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 1
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Siste hjemmelsovergang

År
2013

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	92783417			

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	
2	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bergsliens gate 1 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 1
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

Bergsliens gate 1 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 1
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

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/XY2352

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

Bergsliens gate 1 B, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 1
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Andre bilder



Hems

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Poulsen, Vegard Otto	9578-5999-4-2273085	2025-05-06 10:46:32

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. mai 2025

Oppdragsnummer
22-0089/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergsliens gate 1B, 0354 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Vegard Otto Poulsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. mai 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 35255171
Forsikret i: fremtind

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: Det er etablert nytt bad i kjeller i 2020. Asker rør AS. 2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bærum mur og flis AS - nyetablert bad, Ny tokomponent membran på gulv og 3 lag smøremembran på vegg.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert nytt bad og vaskerom i underetasje, Begge rom utført av Asker rør AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet rehabiliterte alle pipeløp etter tilsyn fra oslo kommune i 2022. Jobben ble utført av Feiemester Solbakken

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: i Forbindelse av omgjøring av boder til bolig. Ble det drenert hele veien mot hagen av Aspelund maskin as

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: I forbindelse med etablering av leilighet i underetasjen ble det lagt opp alt nytt elektrist, av Protech elektro i 2021. Senere har det vært el-kontroll gjennom Hafslund. Protech er nå konkurs, skal få ettersent samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2021 av hafslund

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

Nei

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

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er inlemmet en underetasje tilhørende leiligheten, om tidligere var boder. Dette er søkt om via Various Architecs AS og all jobb er dokumentert og utført gjennom Asker rør Protech elektro Bærum mur og flis Aspelund Maskin Torgersen Entreprenør Søknaden ble godkjent av Plan og bygg oslo. Og ferdigattest er godkjent av Plan og bygg oslo.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Renoverte alle pipeløp i 2022.

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?
Ja

Beskriv: hadde sprekker i fasade tidligere. Renoverte hele fasaden i 2023.

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.
Ja

Beskriv: Vi har til tider observert SølvKre på badet når vi har vært borte over lengre perioer.

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?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0089/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Poulsen, Vegard Otto	2025-05-06

Identifikasjon

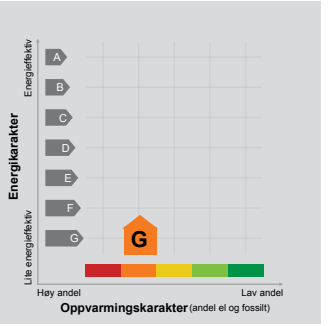
bankID Poulsen, Vegard Otto

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bergsliens gate 1B
Postnummer	0354
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80513496
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-114245
Dato	03.05.2025



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.enova.no/energimerking.

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)

- Tetting av luftlekkasjer
- Luft kort og effektivt
- Montering tetningslister
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1892
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

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 6: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Nordvik Røa v/Lene Solem
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO
E-post: l.solem@nordvikbolig.no

Deres ref.: 22-0089/25 . Vår ref.: 1874-1-06 Dato: 22.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bergsliensgate 1
Organisasjonsnr:	971280425
Seksjonseier:	Poulsen, Vegard Otto
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Bergsliens Gate 1 B, 0354 OSLO
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	214
Bnr.	1

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 92783417.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: Se sameiets husordensregler punkt 7.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208244442
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	423 436,00
Innfrielsesdato:	30.12.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208244450
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	481 118,00
Innfrielsesdato:	30.12.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208244469
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	6 077 103,00
Innfrielsesdato:	30.12.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208244477
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	480 063,00
Innfrielsesdato:	30.12.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 496,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån 9820.82.44469	1 422,00	
Lån 9820.82.44477	110,00	
Lån 9820.82.44453	154,00	
Lån 9820.82.44442	110,00	
Felleskostnader	4 237,20	
TV/bredbånd	463,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 534,-
Fradragsberettigede kostnader:	18 971,-
Annen formue:	14 189,-
Gjeld:	261 872,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208244442
Restsaldo:	15 989,79
Kapitalkostnader:	328,98

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208244450
Restsaldo:	22 271,19
Kapitalkostnader:	457,91

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208244469
Restsaldo:	206 847,45
Kapitalkostnader:	4 232,90

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208244477
Restsaldo:	16 017,65
Kapitalkostnader:	329,32

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 261 126,08,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Britt Helen Harket, e-post: bergsliensgate1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

for

Sameiet Bergsliensgate 1 ORG.NR.: 971 280 425

Vedtatt i årsmøte den 23. april 1998 i medhold av lov om
eierseksjoner 1. januar 1998 og sist endret den 25. april 2018

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 22 boligseksjoner (og 3 næringsseksjoner) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 24.12.1985.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av enhver art.

2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

3 FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelse på sameiebrøkemne. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen 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 da tvangsdekning besluttes gjennomført.

4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet for to år.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to styremedlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Med stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

9 ÅRSMØTET

Den øverste myndigheten i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 1. juli. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 14 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
3. Velge styremedlemmer
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen

11 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

12 OM ÅRSMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom seksjonseieren gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

13 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

14 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret og ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

15 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

16 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

17 PÅBYGG OG BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

18 ENDRING AV VEDTEKTENE

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

19 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.

Husordensregler
For
Sameiet Bergsliensgate 1

Vedtatt i sameiermøte 1.April 2008, endret i årsmøte 25.04.2018, sist endret 12.05.2022

Sameiet Bergsliensgate 1 skal være et trygt og trivelig sted å bo. Det er viktig at alle beboere tar ansvar for dette, og bidrar til å skape et godt miljø.

§ 1
Beboernes plikt.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gir adgang til leiligheten.

Beboer er erstatningspliktig for all skade som oppstår som følge av mangel på aktsomhet, eller brudd på ordensreglene.

§ 2
Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som er gitt av styret.

§ 3
Fellesarealer

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt. Fellesarealer må ikke belemres med gjenstander som beboere eier. Dersom fellesarealer benytter til å utføre ulike typer arbeid av beboer, er beboer ansvarlig for daglig rydding av det aktuelle området.

Tøy og tepper skal ikke luftes, tørkes eller bankes fra vinduer.

Felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

Det er ikke tillatt å male vinduer og vegger, eller å anbringe plakater av enhver art på eiendommen. Likeså er det forbudt å sette opp montrer, automater, antenner, flaggstenger eller skilter.

Vinduer i trapper, oppganger og korridorer skal ikke stå åpne om natten. De skal heller ikke stå åpne under værforhold som nedbør, eller blåst. Hvis beboer åpner vinduer i trapper, oppganger, korridorer eller andre fellesrom, blir beboer erstatningspliktig dersom skade oppstår.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på sameiets uteområder.

§4
Avfallshåndtering

Beboerne skal forholde seg til sameiets avfallsinstruks.

Søppel skal legges i anvist beholder. Dersom beholderne er fulle, plikter beboer å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes. Avfall skal ikke settes utenfor beholderne.

Større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Ved større avfallsmengder, som for eksempel ved oppussing, skal dette meldes til styret i forkant og fjernes uten unødig opphold. Dersom styret finner det nødvendig kan slikt avfall fjernes for beboers regning i tilfelles der avfallsrutinene ikke overholdes.

§ 5
Boder og fellesrom i loft. Gang og kjeller

Det skal ikke brukes levende lys eller fyrstikker i boder og fellesrom.

Lagring i boder skal ikke sperre for lufteventiler. Når det lagres ved skal den være tørr før lagring. Videre skal veden ha en klarering på minst 10 cm far gulv, vegger og tak.

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

Alle beboere skal sørge for at det skal være minimum 30 cm fra sotluke til brennbart materiale. Avstandskravet gjelder opp, ned, til begge sider og rett fram. Årsaken til kravet er fare for spredning av brann via stråling fra sotluka.

§6
Indre orden

Det skal være stille i boligen alle dager mellom klokken 23.00 og klokken 07.00. I dette tidsrommet skal ikke vaskemaskinen stå på. Det skal ikke spilles musikk eller annet som kan forstyrre andre beboere. Med annet menes film, spill, instrumenter, med videre. Ønsker beboer å drive med selskapelighet eller spille musikk eller annet ved spesielle anledninger i nevnte tidsrom, skal de andre beboerne i eiendommen varsles i god tid på forhånd. Når det spilles musikk eller annet skal volumet være på et nivå som ikke er av betydelig sjenanse for andre beboere.

Det oppfordres ti å unngå å utøve sjenerende støy på lørdager og søndager. I tilfeller der dette ikke kan unngås, kan arbeidet utføres i tidsrommet kl 11.00 til 18.00

Det er ikke tillatt med musikkundervisning eller musikkøvelsen i boligen.

Beboerne plikter å holde rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør oppvarmet slik at frysning unngås.
Når beboer installerer vaskemaskin i boligen, skal den være typegodkjent og montert med slangebruddsventil. Oppgradering i boligen som omhandler vann, avløp eller elektrisitet skal gjennomføres på forskriftsmessig måte.

Beboerne skal vise aktsomhet ved bruk av elektrisk utstyr som kan medføre høy risiko for brann eller lekkasje, spesielt vaskemaskin og oppvaskmaskin. Disse skal ikke benyttes uten tilsyn.

§ 7
Parkering

Kjøretøy må ikke parkeres på parkeringsplassen uten kjennemerke og synlig oblat, utstedt av styret. Det utstedes ett oblat til hver av de 25 seksjonene sameiet består av. Eventuelle reseksjoneringer vil ikke påvirka antall oblater. Først-til-mølla-prinsippet gjelder. Kjøretøy uten kjennemerke og synlig oblat vil bøtelegges.

Sameiet har prikkesystem for parkeringsplassen. Seksjonseiere/leietakere som ikke parkerer i henhold til oppmerkingene får én "prikk" hver gang det ikke parkeres i henhold til oppmerkingene. Om en seksjonseier/leietaker oppnår 3 prikker inndras parkeringskort og parkeringsnøkkel for en periode på 3 måneder. Prikker slettes etter 1 år.

Porten til parkeringsplassen skal alltid være låst.
Ved å benytte parkeringsplassen aksepteres gjeldende parkeringsbestemmelser.

§ 8
Dugnad
Sameiet arrangerer dugnad 2 ganger pr år. Hver seksjon er pliktig til å delta på dugnad, med mindre overveiende grunner tilsier at dette ikke er mulig. Styret skal i slike tilfeller informeres i forkant.

§ 9
Styrets adgang til besiktigelse
Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

§ 10
Balkonger
1.
Balkongene inngår som en tilleggsdel til hver enkelt seksjon. Den enkelte seksjonseier
skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen tilleggsdel, slik at det ikke oppstår
skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.
2.
Sameiet ønsker å holde en ensartet fasade og det er derfor begrensninger i forhold til
hva man kan montere på balkongen i form av skjermer, dekorasjoner, utstyr og annet. Enhver montering krever tillatelse fra styret.
3.
Det er ikke tillatt å benytte balkongen til å lufte eller tørke klær, riste matter eller tepper eller liknende som kan være til sjenanse for øvrige seksjonseiere.
4.
Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på balkongene. Dette skyldes
fare for brannspredning ved bruk av tennvæske og kulegrill. Ved grilling på balkongene er hver seksjonseier selv ansvarlig for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Grillen skal holdes under oppsikt hele den tiden den
er varm.
5.
Det skal i alminnelighet være ro på balkongene mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. For øvrig gjelder sameiets overordnede husordensregler

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1874
Sameiet Bergsliensgate 1

Velkommen til årsmøte i Sameiet Bergsliensgate 1

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

Dato for årsmøtet:
15. april 2024 kl. 18:00, Hammersborg Torg 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Bergsliensgate 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Protokollvitner velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport-1874 (1).pdf
2. 1874 Sameiet Bergsliensgate 1.pdf
3. Regnskap 1874.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Britt Harket

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Hoff
- Pia-Maria Sjølie
- Vegard Poulsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Hoff
- Pia-Maria Sjølie
- Vegard Poulsen

Valg av 1 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Andreas Hoff
- Pia-Maria Sjølie
- Vegard Poulsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnus Tandstad Wibe	Bergsliens Gate 1 D
Styremedlem	Britt Helen Harket	Bergsliens Gate 1 B
Styremedlem	Vegard Otto Poulsen	Bergsliens Gate 1 B
Varamedlem	Andreas Lien Hoff	Bergsliens Gate 1 C

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Bergsliensgate 1
Sameiet består av 25 seksjoner.
Sameiet Bergsliensgate 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971280425, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
214 1

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Bergsliensgate 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 321 407,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bergsliensgate 1.

Lån
Sameiet Bergsliensgate 1 har lån i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92783417. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BERGSLIENSGATE 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BERGSLIENSGATE 1.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Penneo Dokumentnøkkel: GE4VF-LQOQB-UUJ03-848IV-6JF3D-72KCB

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GE4VF-LQOQB-UUU03-848IV-6JF3D-72KCB

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange
Partner
Serienummer: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-27 12:50:55 UTC

bank ID

Penneo Dokumentnøkkel: GE4VF-LQOQB-UUU03-848IV-6JF3D-72KCB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SAMEIET BERGSLIENSGATE 1
ORG.NR. 971 280 425, KUNDENR. 1874

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 003 517	2 786 848	2 004 000	2 118 000
Andre inntekter	3	165 000	56 805	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 168 517**	**2 843 653**	**2 004 000**	**2 118 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-9 000	-16 920
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-120 000
Avskrivninger	13	-11 535	-11 535	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 876	-4 931	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-69 875	-70 417	-70 000	-72 000
Konsulenthonorar	7	-13 468	-141 366	-5 000	-10 000
Kontingenter		0	0	-2 000	0
Drift og vedlikehold	8	-801 498	-8 647 489	-129 000	-146 000
Forsikringer		-298 286	-301 824	-321 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-354 811	-298 363	-354 000	-415 600
Energi/fyring		-37 010	-58 642	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 163	-113 599	-110 124	-123 000
Andre driftskostnader	10	-220 040	-208 572	-219 000	-206 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 004 021**	**-9 925 199**	**-1 329 124**	**-1 419 520**
DRIFTSRESULTAT		**164 496**	**-7 081 546**	**674 876**	**698 480**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 450	66 739	0	0
Finanskostnader	12	-492 710	-235 171	-362 000	-529 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-453 260**	**-168 432**	**-362 000**	**-529 000**
ÅRSRESULTAT		**-288 764**	**-7 249 978**	**312 876**	**169 480**
Overføringer:					
Udekket tap		-288 764			

Transaksjon 09222115557513349122 Signert SMTW, SBHH, SVOP

SAMEIET BERGSLIENSGATE 1
ORG.NR. 971 280 425, KUNDENR. 1874

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	36 529	48 064
SUM ANLEGGSMIDLER		**36 529**	**48 064**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 926	80 805
Kundefordringer		-3 260	0
Forskuddsbetalte kostnader		69 510	88 539
Andre kortsiktige fordringer		0	82 371
Driftskonto OBOS-banken		259 980	22 410
Sparekonto OBOS-banken		33 877	0
Innestående i andre banker		0	1 231 159
SUM OMLØPSMIDLER		**382 033**	**1 505 284**
SUM EIENDELER		**418 562**	**1 553 348**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-7 200 534	-6 911 769
SUM EGENKAPITAL		**-7 200 534**	**-6 911 769**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 558 470	7 718 216
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 558 470**	**7 718 216**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 750	65 478
Leverandørgjeld		15 899	669 119
Påløpte renter		18 977	2 305
Påløpte kostnader		0	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**60 626**	**746 902**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**418 562**	**1 553 348**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Transaksjon 09222115557513349122 Signert SMTW, SBHH, SVOP

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Bergsliensgate 1

Magnus Tandstad Wibe Britt Helen Harket Vegard Otto Poulsen

Transaksjon 09222115557513349122 Signert SMTW, SBHH, SVOP

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 255 344
Lån 9820.82.44442	37 500
Lån 9820.82.44453	42 516
Lån 9820.82.44469	528 828
Lån 9820.82.44477	41 004
TV/bredbånd	98 325
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 003 517**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkreving for porttelefonanlegg	165 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**165 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

Transaksjon 09222115557513349122 Signert SMTW, SBHH, SVOP

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 876.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 530
USBL	-5 938
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 468**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjekt fasader, OBOS Prosjekt AS	-137 500
Rehabilitering av fasader, Front Entreprenør AS	-374 644
Kompensasjon planter, Front Entreprenør AS	20 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-492 144**
Drift/vedlikehold elektro	-271 145
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 578
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 393
Kostnader dugnader	-9 238
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-801 498**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-233 053
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-119 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-354 811**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 685
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 996
Vaktmestertjenester	-140 964
Vakthold	-17 435
Snørydding	-37 681
Andre fremmede tjenester	-89
Trykksaker	-167
Andre kontorkostnader	-520
Porto	-60
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 455
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-220 040**

Transaksjon 09222115557513349122 Signert SMTW, SBHH, SVOP

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 139
Renter av sparekonto i OBOS-banken	297
Renter bank	122
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 229
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 580
Andre renteinntekter	83
SUM FINANSINNTEKTER	**39 450**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-24 891
Renter og gebyr på lån i DNB	-30 796
Renter og gebyr på lån i DNB	-379 736
Renter og gebyr på lån i DNB	-30 709
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 677
OBOS-banken	-1 223
OBOS-banken	-15 457
OBOS-banken	-1 221
SUM FINANSKOSTNADER	**-492 710**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Røykvarsel		
Tilgang 2017	115 351	
Avskrevet tidligere	-67 288	
Avskrevet i år	-11 535	
		36 529
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**36 529**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-11 535**

Transaksjon 09222115557513349122 Signert SMTW, SBHH, SVOP

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen ved innfrielse var 7,10 %. Løpetiden var 20 år.		
Opprinnelig 2022	-450 695	
Nedbetalt tidligere	12 315	
Nedbetalt i år	438 380	
		0
DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen ved innfrielse var 7,10 %. Løpetiden var 20 år.		
Opprinnelig 2022	-512 161	
Nedbetalt tidligere	14 066	
Nedbetalt i år	498 095	
		0
DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen ved innfrielse var 7,10 %. Løpetiden var 20 år.		
Opprinnelig 2022	-6 386 958	
Nedbetalt tidligere	101 513	
Nedbetalt i år	6 285 445	
		0
DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen ved innfrielse var 7,10 %. Løpetiden var 20 år.		
Opprinnelig 2022	-500 000	
Nedbetalt tidligere	3 705	
Nedbetalt i år	496 295	
		0

Transaksjon 09222115557513349122 Signert SMTW, SBHH, SVOP

OBOS-banken lån 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2023	-428 929	
Nedbetalt i år	0	
		-428 929
OBOS-banken lån 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-487 355	
Nedbetalt i år	0	
		-487 355
OBOS-banken lån 3		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-6 155 896	
Nedbetalt i år	0	
		-6 155 896
OBOS-banken lån 4		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-486 290	
Nedbetalt i år	0	
		-486 290
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 558 470**

Transaksjon 09222115557513349122 Signert SMTW, SBHH, SVOP

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557513349122

Dokument

Regnskap 1874
Hoveddokument
8 sider
Initiert på 2024-03-20 20:58:22 CET (+0100) av Geir Vislie (GV)
Ferdigstilt den 2024-03-22 05:21:07 CET (+0100)

Initiativtaker

Geir Vislie (GV)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
geir.vislie@obos.no
+4799601877

Underskriverne

Styreleder: Magnus Tandstad Wibe (SMTW)
magnus.tw@gmail.com
+4747090555
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Magnus Tandstad Wibe"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2022-07-12 23:54:40 CEST (+0200)
Signert 2024-03-20 21:01:07 CET (+0100)

Styremedlem: Britt Helen Harket (SBHH)
britt@harket.no
+4745471222
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Britt Helen Harket"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-08-11 08:25:32 CEST (+0200)
Signert 2024-03-21 08:21:41 CET (+0100)

Styremedlem: Vegard Otto Poulsen (SVOP)
vegard_poulsen@msn.com
+4748225599
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Vegard Otto Poulsen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2024-01-02 12:10:43 CET (+0100)
Signert 2024-03-22 05:21:07 CET (+0100)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557513349122

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24
Selskapsnummer: 1874 **Selskapsnavn:** Sameiet Bergsliensgate 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Bergsliensgate 1

Organisasjonsnummer: 971280425
Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:00, Hammersborg Torg 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 5
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Geir Visle velges
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Geir Visle foreslått. Britt Harket velges som protokollvitne
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000,-
✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Britt Harket

Følgende stilte til valg:
Britt Harket

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Andreas Hoff

Følgende stilte til valg:
Andreas Hoff
Vegard Poulsen
Pia-Maria Sjølie

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Magnus Tandstad Wibe

Følgende stilte til valg:
Andreas Hoff
Vegard Poulsen
Pia-Maria Sjølie
Magnus Tandstad Wibe

Medlem (1 år)
Følgende ble valgt:

Vegard Poulsen

Følgende stilte til valg:
Andreas Hoff
Vegard Poulsen
Pia-Maria Sjølie

Transaksjon 09222115557515461616 Signert MGW, PBHV

Plan- og bygningsetaten

Oslo

VARIOUS ARCHITECTS AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.03.2025
	201920467 - 21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oleksandra Kuslii	

Adresse:	BERGSLIENS GATE 1B	Eiendom:	214/1/0/0
Tiltakshaver:	VARIOUS ARCHITECTS AS	Søker:	VARIOUS ARCHITECTS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Bergsliens gate 1 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller og utvidelse av kjellervinduer, mottatt 10.10.2024.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201920467			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A121	11.12.2019	1/20
Plan kjeller	A124	11.12.2019	1/25
Plan 1. etasje	A122	11.12.2019	1/26
Plan 1. etasje	A123	11.12.2019	1/27
Snitt A-A	A123	11.12.2019	1/28
Snitt B-B	A126	11.12.2019	1/29
Fasade sør	A1213	09.10.2019	1/30
Fasade vest	A1215	09.10.2019	1/31

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

Oleksandra Kuslii - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
VARIOUS ARCHITECTS AS, Rosenkrantz' gate 7, 0159 OSLO

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
c/o Kjell Solbakken Damveien 2
1923 SØRUM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.04.2022
Kjell Solbakken	202119098 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	BERGSLIENS GATE 1 A-E	Eiendom:	214/1
Tiltakshaver:	VEGARD OTTO POULSEN	Søker:	FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Bergsliens gate 1A-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 7 skorsteiner, mottatt 26.04.2022.

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202119098			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto - Oversikt	F2	16.11.2021	1/5

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/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

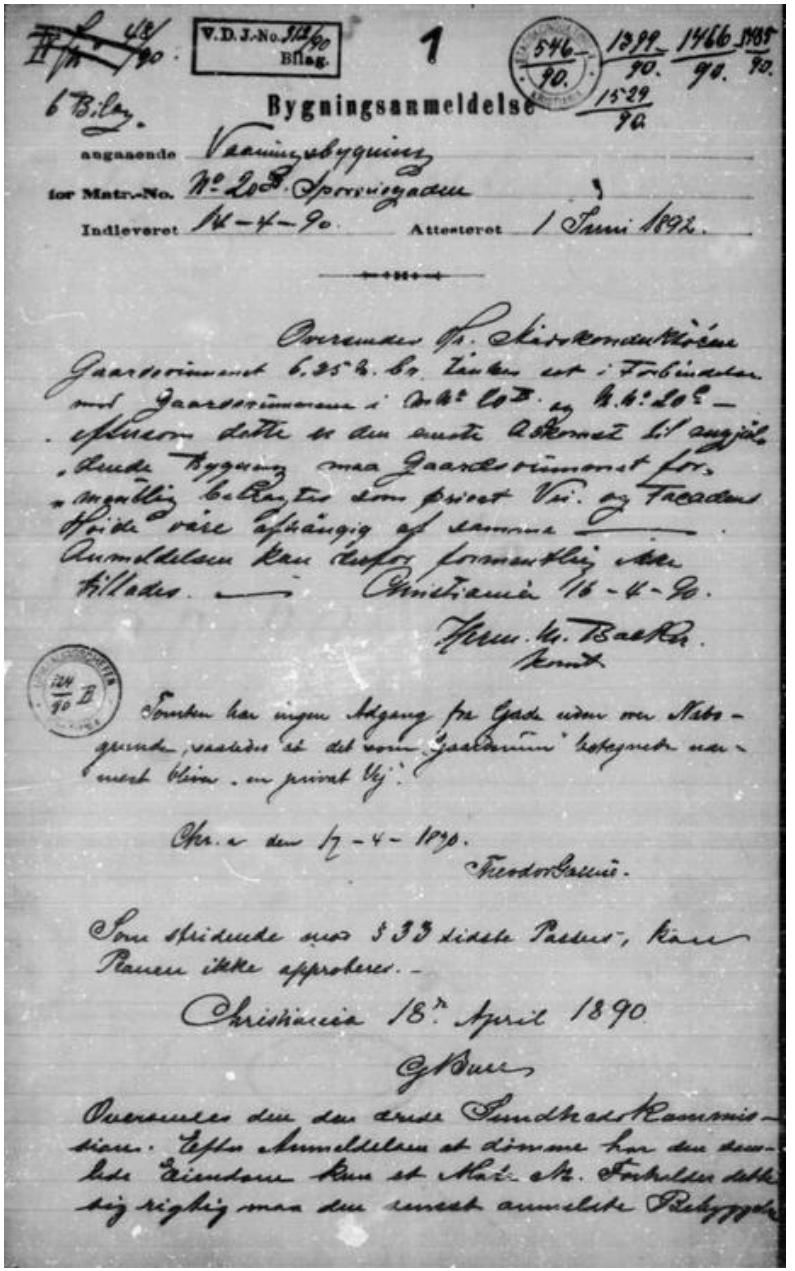
Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
VEGARD OTTO POULSEN, UNDERHAUGSVEIEN 11 A, 0354 OSLO



V.D.J.-No. 112/90 Bilag. 1

546/90. 1399/90. 1466/90. 1485/90. 1529/90

6 Bilag.

Bygningsanmeldelse

angaaende Vaaningsbygning

for Matr.-No. № 20 B. Sporveisgaden

Indleveret 14-4-90. Attesteret 1 Juni 1892.

Undertegnede Overretssagfører Gaardeier til Matr. № 20 B. Bakken ved Tøienbroen ønsker i Forbindelse med Gaardeierne i Matr. № 20 C. og 4. 4. 20 E. opført Bygning maa Gaardeierne for, mgaaende Bekvemmeligheder som privet Vei og Facaden skulde være afhængig af samme. Anmeldelsen kan derfor foreløbig ikke tilfredsstilles. Christiania 16-4-90.

Herm. H. Backer
Agent

Tomten har ingen Adgang fra Gade uden over Naboegrunde, saaledes at det vanskeliggjør betydelig Bebyggelse af samme. Christiania den 17-4-1890.

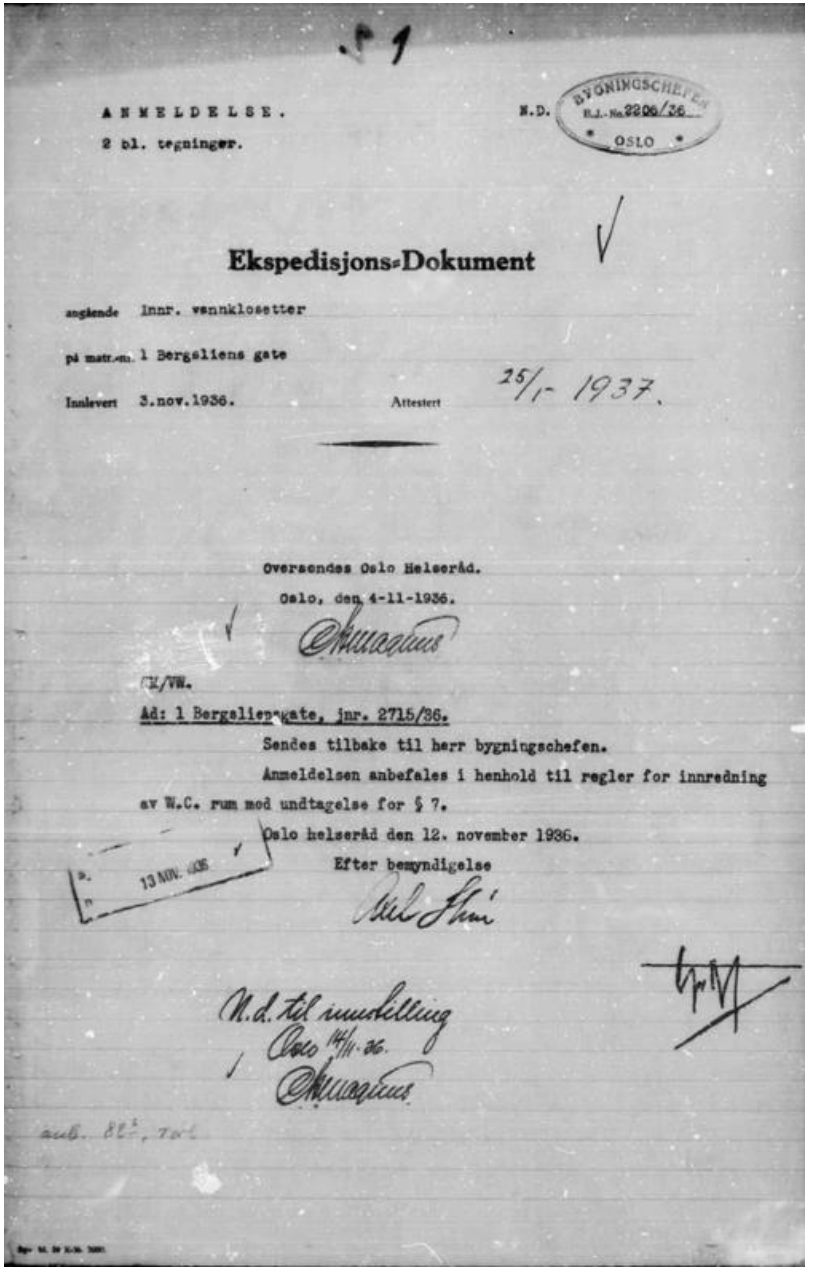
Theodor Gaarde.

Som skriftlig over § 33 sidste Passus, kan Planen ikke approberes.

Christiania 18de April 1890

Gj Buer

Overensstemmer med den dertil Formelle Kommissionen. Ifølge Anmeldelsen er dimmer har den dermed Eiendom kun et Areal af 20 Fod. Forholdet dette dog rigtig maa den ønskede anmeldte Bebyggelse



A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger.

N.D.

BYGNINGSCHEFEN
R.J. No 2206/36
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 1 Bergeliens gate

Innlevert 3.nov.1936. Attestert 25/1- 1937.

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 4-11-1936.

K/VM.

Ad: 1 Bergeliensgate, jnr. 2715/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales i henhold til regler for innredning av W.C. rum med undtagelse for § 7.

Oslo helseråd den 12. november 1936.

Efter bemyndigelse

13 NOV. 1936

N.d. til innsikting

Oslo 14/11-36.

anb. Bl², Tak

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
BERGSLIENS GATE 1B

Dato: 22.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510192
8462898

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 1

Vi viser til bestilling av 20250422 for BERGSLIENS GATE 1B.

GNR. 214 BNR. 1

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.12.1876.

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

1510 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

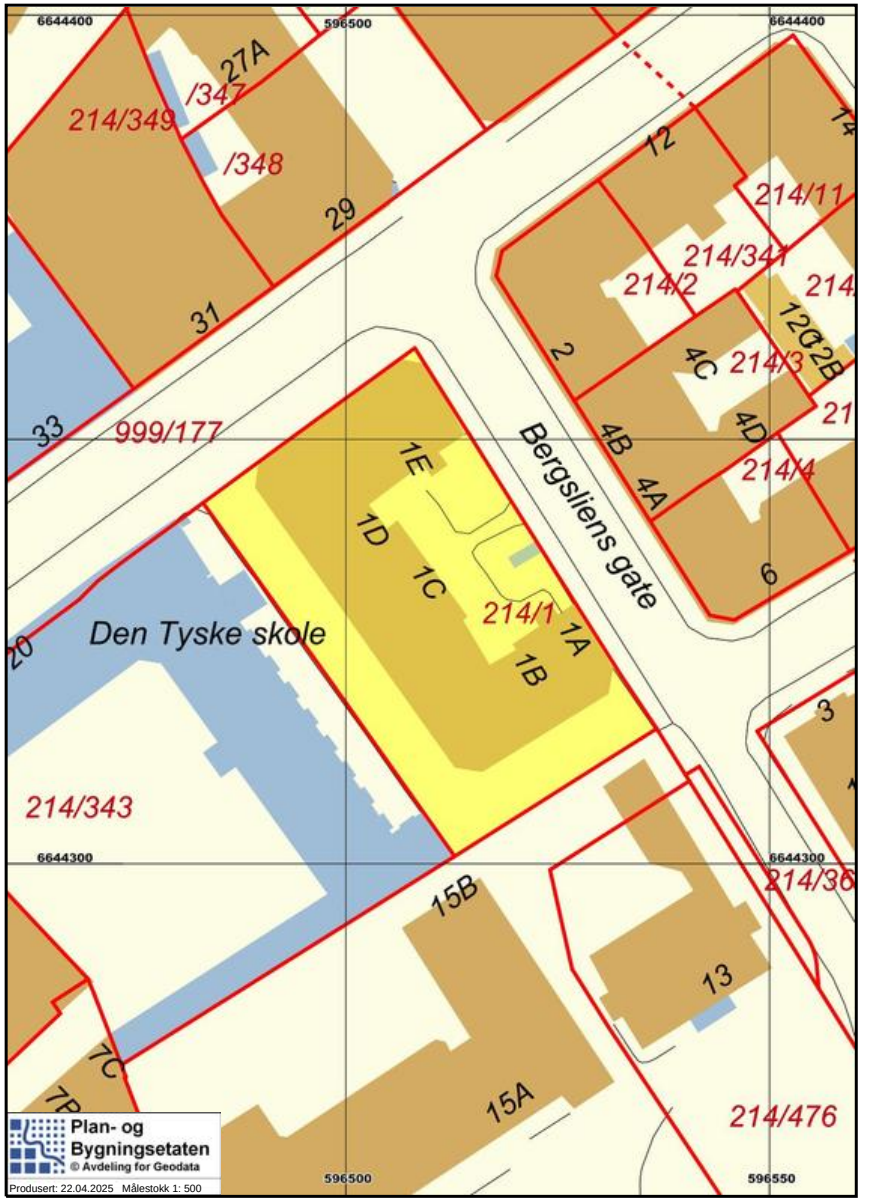
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



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-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-1597

Endret reguleringsplan for størstedelen av kvartalet begrenset av Sporveisgata - Pilestrådet - Underhaugsveien og Bogstadveien.

Vedtaksdato: 25.11.1969
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196901444
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 23286, 3970

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STØRSTEDELEN AV KVARTALET BEGRENSET AV SPORVEISGATA - PILESTREDET - UNDERHAUGSVEIEN - BOGSTADVEIEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense, og inndelt i 5 felter (områder) som inneholder tomter for boligbebyggelse og forretninger, hotell m.v.

§ 2. Det skal være 1 1/2 biloppstillingsplass pr. leilighet. For hybelleilighetene skal det være 1 biloppstillingsplass for annenhver hybelleilighet.
Biloppstillingsplasser på terreng (gåplanet) tillates ikke. Parkering for reguleringsområdet skal skje i underjordiske garasjeanlegg.

§ 3. Den del av arealet som er ubebygd skal være fellesareal for området. Plan for fellesarealet må utarbeides og godkjennes av bygningsrådet i forbindelse med byggemelding.
Nåværende trær mot Sporveisgata og i kvartalet for øvrig skal i størst mulig utstrekning bevares.
Der det er mulig skal garasjetakene gå i flukt med tilstøtende terreng, og det skal være grøntareal på garasjetakene.

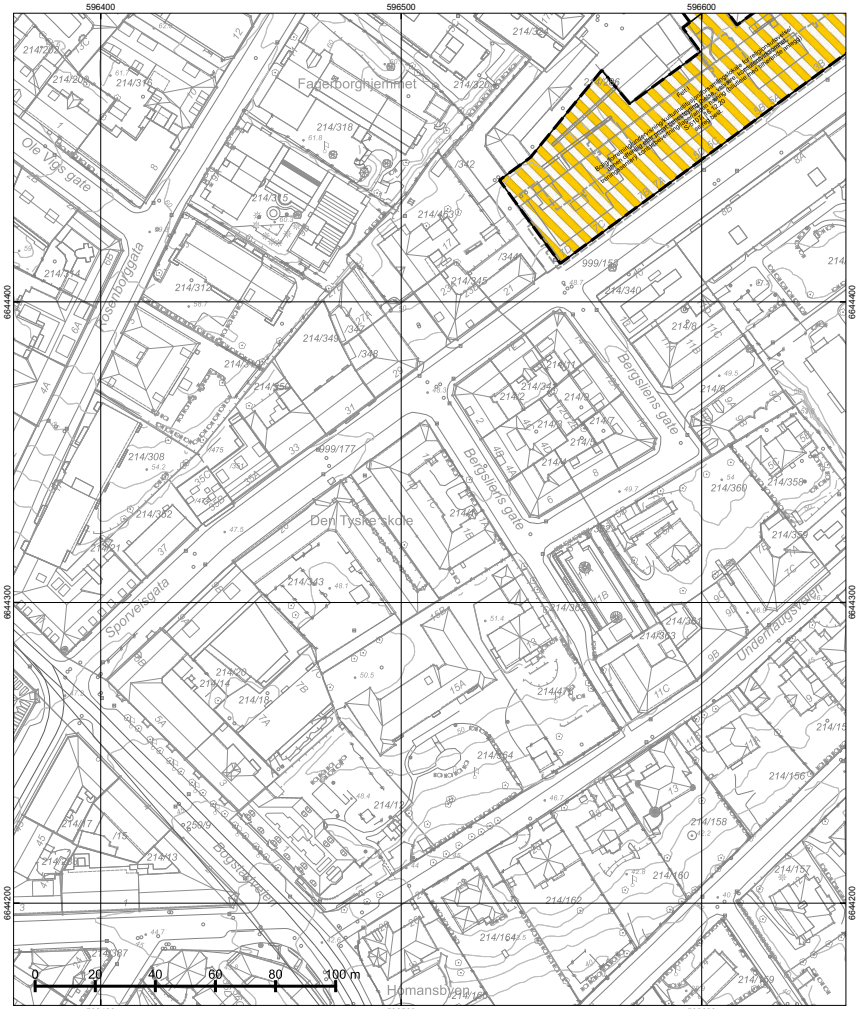
§ 4. Gangveg fra Bogstadveien fram til Pilestredet skal avsluttes med trappeforbindelse fra øvre gåplan ned til fortauplanet i Pilestredet.

§ 5. Bebyggelsesplaner skal utarbeides for de enkelte områder og godkjennes av bygningsrådet.

§ 6. I felt 5 på planen skal det innpasses boligbebyggelse for den sosiale sektor (trygdeboliger).

§ 7. Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

§ 8. Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune til anvendelse.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

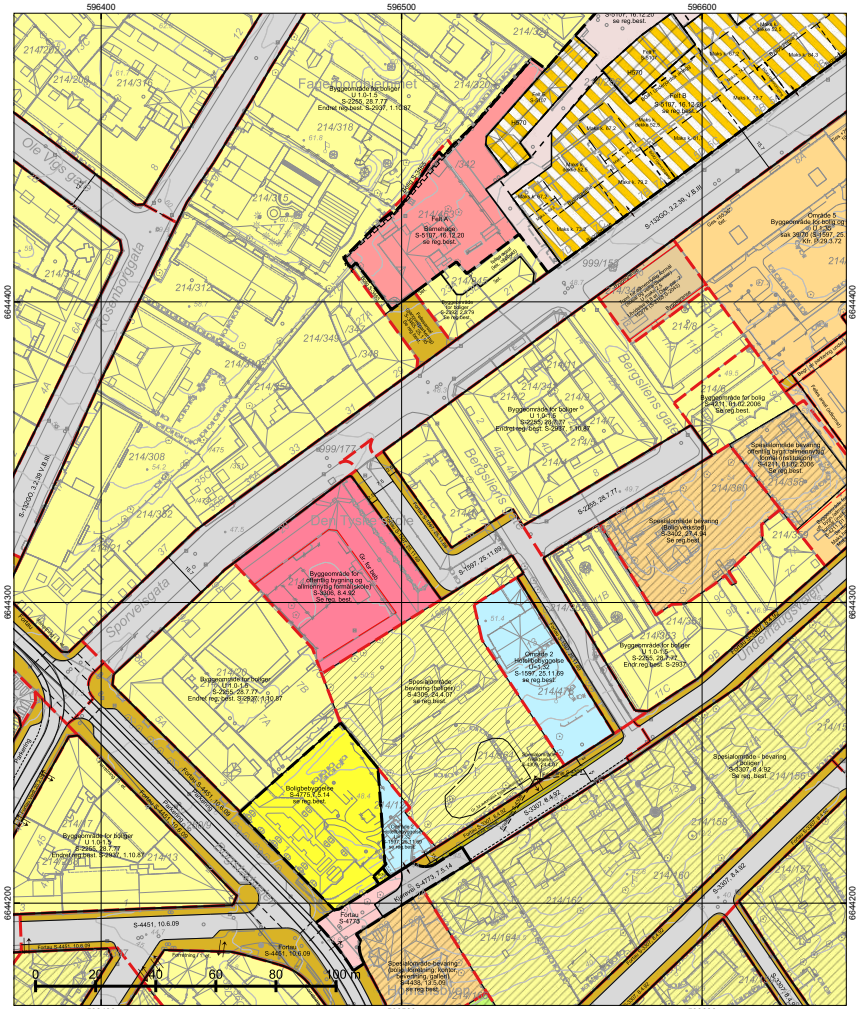
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141500/ 86510192
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: BERGSLIENS GATE 1B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/1

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
Bruker: FME
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141500/ 86510192
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: BERGSLIENS GATE 1B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/1

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)

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

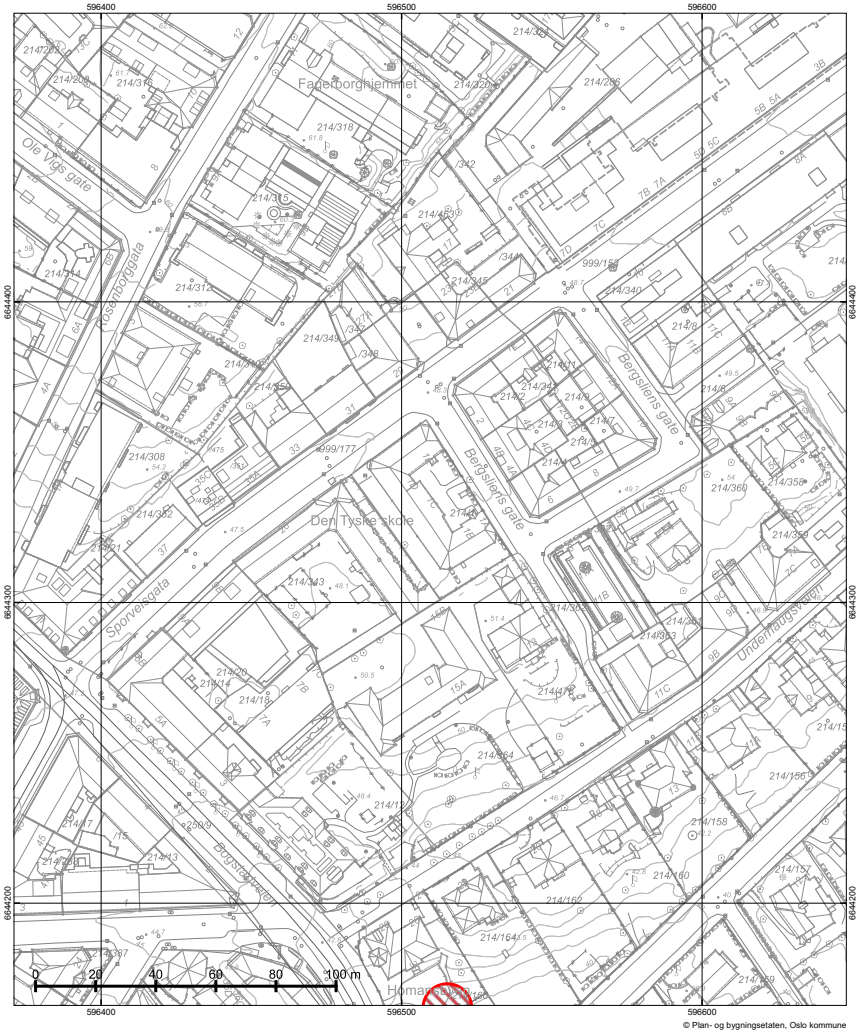
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

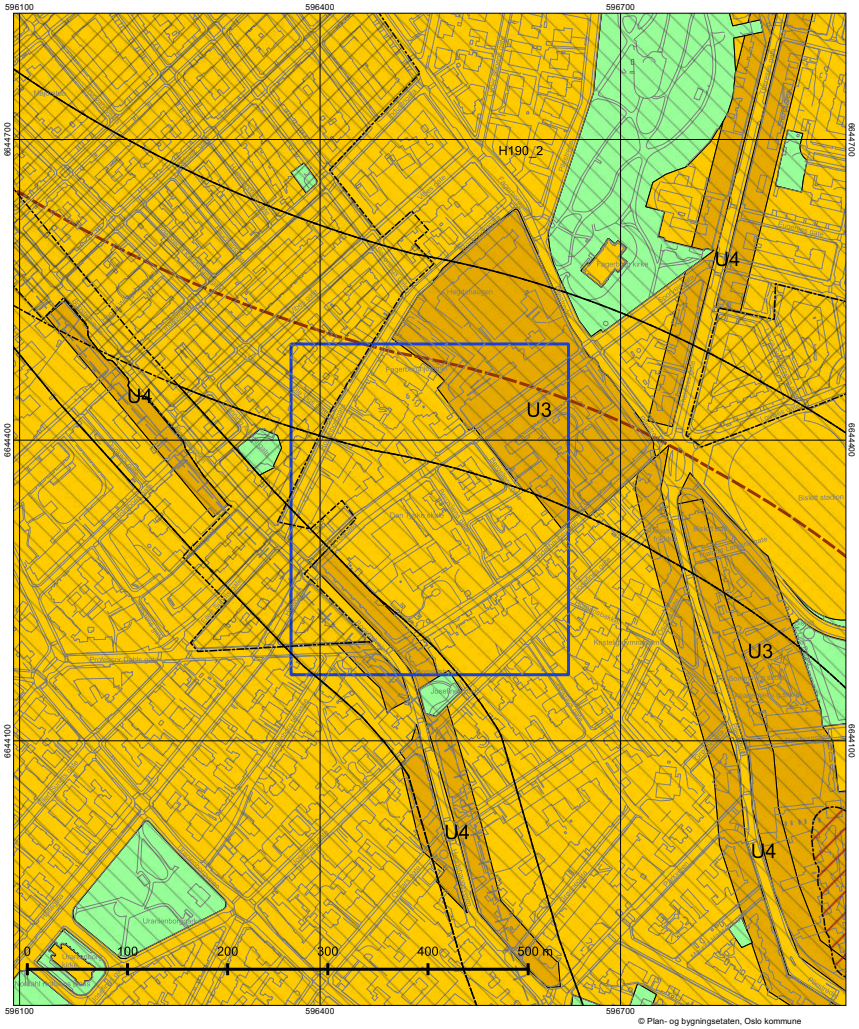
Dato: 22.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 141500/ 86510192
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: BERGSLIENS GATE 1B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/1

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.



Oslo

Dato: 22.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141500/86510192
Deres ref.: 46673/ LESO@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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

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/rekkehus: **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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0089/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bergsliens gate 1B 0354 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 1, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

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