NORDVIK

# Magnus Bergs gate 2A

3 soverom | 132 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Magnus Bergs gate 2A

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 21 | Om boligen |
| 30 | Nabolagsprofil |
| 32 | Andre vedlegg |
| 163 | Kontaktinfo |
| 166 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 169 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 170 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 04.09.2026









# Nøkkelinformasjon

Nyere oppusset klassisk Frognerleilighet med ypperlig beliggenhet! Solrik balkong. 3 soverom/2 bad. Peis. 3m takhøyde

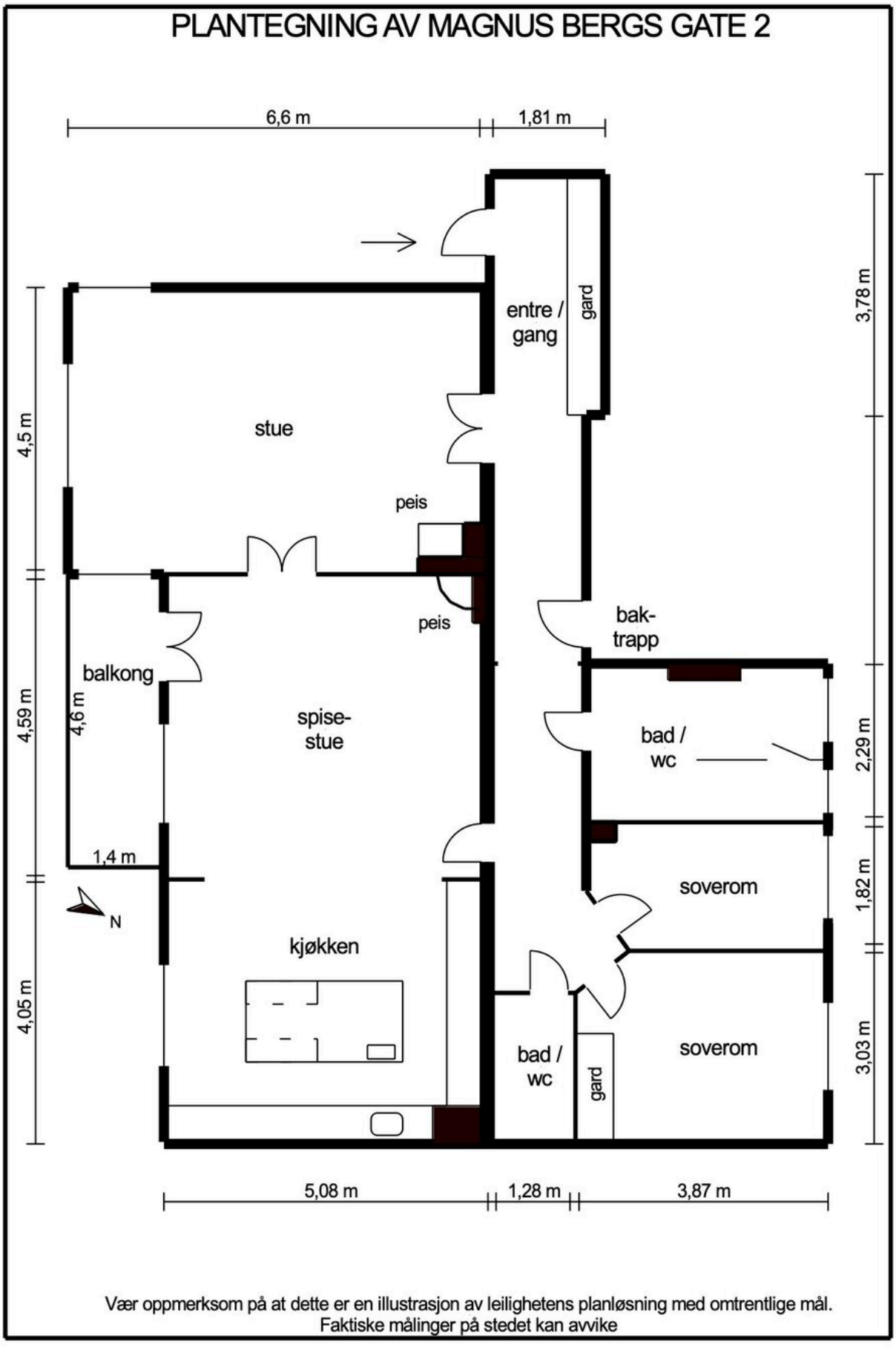
| | |
|---|---|
| Prisantydning | **17 500 000,-** |
| Omkostninger | **439 040,-** |
| Totalpris | **17 957 635,-** |
| Fellesgjeld | **18 595,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 729,-** |
| BRA-i | **132 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1894** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Magnus Bergs gate 2A - En nyere oppusset klassisk 4-roms selveierleilighet med solrik balkong, sentralt og samtidig tilbaketrukket, midt på beste Frogner.

- To lekre bad pusset opp i 2022
- Snekkertilpasset kjøkken med øy fra 2022
- Solrik balkong på 7m² med utgang fra spisestue
- Peis i to stuer. Pipeløp rehabilitert i 2014
- Tre soverom om ønskelig
- Klassiske detaljer i flere rom; takhøyde opp mot 3 m, rosett og stukkatur
- Fire boder. Totalt 26m² bodplass. Bod i baktrapp med opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel
- Snekkerbygde garderobeskap. Rikelig med oppbevaring.
- Gjennomgående planløsning med store vindusflater og svært godt lysinnslipp
- Velholdt bygård hvor mye er gjort de senere år

# Planløsning




















weber

































Eiendommen ligger svært attraktivt til i et meget populært og veletablert strøk preget av brede gater med velholdte murgårder og elegante byvillaer.

Bakgården er også oppgradert i senere tid.



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
14-0489/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Magnus Bergs gate 2A, 0266 OSLO
Gnr 212, bnr 608, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selgere**
Nikolai Ødegaard
Henriette Ødegaard

**Kjøpesum og omkostninger**
17 500 000,- (Prisantydning)
18 595,- (Andel av fellesgjeld)
---
17 518 595,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
437 950,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
439 040,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
452 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 957 635,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 970 635,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1894

**Etasje**
4

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 132 kvm
BRA-e: 26 kvm
Totalt BRA: 158 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 132 kvm. Entré/gang, kjøkken, spisestue, stue, 2 bad/wc og 2 soverom.
BRA-e: 1 kvm. Bod i baktrapp.
Total BRA: 133 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 24 kvm. 2 kjellerboder.
Total BRA: 24 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Bod i baktrapp.
Total BRA: 1 kvm.

**Innhold**
Entré/gang, kjøkken, spisestue, stue, 2 bad/wc og 2 soverom. Balkong på ca. 6,8 m² med utgang fra spisestue.

Leiligheten disp. 1 bod på ca. 1,2 m² i baktrapp (4,5 etg.), 1 bod på ca. 1,3 m² i baktrapp (3,5 etg.) og 2 kjellerboder på ca. 13 m² og ca. 11,3 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Kjøkken:
Velutstyrt snekkertilpasset kjøkken fra CLD Møbler med mørke fronter. Benkeplater fra Easystone med underlimt vaskekum. Kompositt benkeplate langs veggen. Frittstående kjøkkenøy/spisebenk med benkeplate fra Easystone og nedfelt induksjon platetopp. Integrert stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin, vinskap, hel kjøleskap og hel fryseskap. Plater over benkeplate. Waterguard under benk. Kjøkken og hvitevarer fra 2022.

Bad I:
Bad fra 2022 med dusjnisje med dør og skillevegg i herdet glass. 2 stk. regn og hånddusj. Heldekkende benkeplate med servant. 2 stk. blandebatterier. Underskuffer og skap. Speilfelt over servant. Lagt opp til lys bak speil over servant. Baderomsmøbler fra CLD Møbler. Vegghengt toalett. Flislagt gulv med varmekabler. Malt innvendig tak med LED belysning. Flislagte vegger. Elektrisk fuktstyrt vifte. Tilluft via dørterskel.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms3 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.

Bad II:
Bad fra 2022 med dusjhjørne med regn og hånddusj. Heldekkende servant med underskuffer. Speilfelt over servant. Lagt opp til lys bak speil over servant. Vegghengt toalett. Malt innvendig tak med LED belysning. Flislagte vegger. Flislagt gulv med varmekabler. Elektrisk fuktstyrt vifte. Tilluft via dørterskel.

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

Varmtvannsbereder/tank:
2 stk. varmtvannstanker a 99 l. Plassert over himling på bad II.
Årstall: 2022.

Bod i baktrapp:
Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i bod, baktrapp (4,5 etasje).

Overflater:
Gulv består av: Laminatgulv.
Laminatgulv i spisestue, kjøkken og gang fra 2022.
Veggflater består av: Malte veggflater, malt glassfiberstrie og vinyl-tapet el.
Veggflater malt i 2022.
Himlinger består av: Malte plater, malte flater.
Ny stukkatur på kjøkken, spisestue, entre og gang.
Profilert listverk i stue.
Takhøyde i stue = ca. 2,97 m.
Himling i spisestue og kjøkken fra 2022.

Garderober:
Snekkerbygde garderobeskap fra CLD Møbler i entre og gang fra 2022.
Garderobeskap i hovedsoverom.
Garderobeskap i soverom 2.

Balkong:
Balkong i betong ut fra spisestue.
Nytt balkonggulv ble lagt i 2023/2024.
Smijernsrekkverk. Rekkverkshøyden ble målt til 0,9 m.
Avrenning fra gulv via nedløpsrenne.
Stikk for strøm. Markise. Varmeovn.

Innvendige dører:
Leiligheten har malte massive fyllingsdører.
Tofløyet malte dører med glassfelt mellom stue og gang/stue.
Malt dør med glassfelt mellom gang/spisestue.

Ildsted:
Murt peis i stue.
Murt elementpeis med innsats og glassdør i spisestue.

Dører:
Malt tofløyet ytterdør med glassfelt B30 (brannkvalifisert).
Malt dør B30 (brannkvalifisert) til baktrapp.
Dører fra AS Jømna Brug.
Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1998.

Vinduer:
Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 1998.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Jordfeilbryter. Overspenningsvern.
Skap plassert i gang.
Hovedsikring og måler plassert i fellesarealer.

Elsjekk gjennomført juni 2024. Det ble funnet 3 avvik som er rettet av selger.

**Standard**
Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 4 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 25 stykk.
TG0 - 1 stykk.

Se vedlagte takst for ytterligere beskrivelse av tilstandsgrader.

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

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

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

**Modernisering og påkostninger**
Leiligheten pusset opp i 2022 med:
- Nytt kjøkken.
- Etablert nytt bad, og pusset opp bad II.
- Gulv i gang, spisestue og kjøkken rettet opp, dels nye gulvflater, veggflater malt.
- Ny garderobe i gang og hovedsoverom.
- Dels el. anlegg m.m.

**Bygningssakkyndig**
Jan Gravdehaug

**Byggemåte**
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundamentert til faste masser/flåte/ensartet fjellgrunn.
Naturstein/mur grunnmur.
Støpte betonggulv på kultet grunn. Yttervegger i murkonstruksjon.
Utvendig slemmet og malt.
Saltak i trekonsttruksjoner. Tak tekket med takstein.
Besiktiget fra bakkenivå.
Jerntrapp tekket med belegg. Baktrapp i tre.
Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 1998.
Malt tofløyet ytterdør med glassfelt B30 (brannkvalifisert).
Malt dør B30 (brannkvalifisert) til baktrapp.
Dører fra AS Jømna Brug.
Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1998.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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**
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Elektrisk gulvarme med folie i spisestue og kjøkken.
Varmekabler på baderom.
Vedfyring med peis i spisestue og stue.

**Informasjon om strømforbruk**
Strømforbruk siste tolv måneder er oppgitt til 15 194 kWh.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 5 729,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, trappevask, felles forsikring av bygget, kommunale avgifter, forretningsførsel, renter og avdrag andel fellesgjeld.

Avdrag/Lån 787,00
Felleskostnader 4 633,00
Bredbånd 309,00

**Eiendomsskatt**
Kr 6 467,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 4 204 658,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 12 435 225,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Sameiet Magnus Bergsgt 2, orgnr. 976863453

**Om sameiet**
- Sameiet består av 16 seksjoner + 4 nye loftsleiligheter, totalt 20 boligseksjoner.

Fra siste årsberetning:
- Fasade mot gate er totalrenovert; fasaden er vasket, løst puss fjernet og reparert.
- Fasaden, takutspring, omramminger rundt vinduer og vindusbrett er malt. Dette har blitt utført parallelt med utbyggingen av loftet.
- Balkonger er vasket og alt løst puss og smuss er fjernet. Undersiden av balkonger er flikkpusset og malt.
- Fasade mot bakgård er vasket med kranvask
- Oppgradering av kjeller og ny ventilasjonsanlegg er gjennomført.
- På balkonggulv er det lagt 2-komponent epoxy med liten kant opp på vegg som gir et svært slitesterkt gulv.
- Maling av himling og vegger i portrom.
- Vegger malt i baktrapp.
- Skifte av nedløpsrør.
- Under arbeidet med balkonger ble det oppdaget at tre av de øverste balkongene hadde behov for ytterligere rehabilitering på grunn av synlig rustent stål. Det måtte pigges, behandle stål og pusse fremkanter.
- Maling av vindusbrett mot bakgård.

Følgende oppgraderinger er gjennomført i regi av sameiet tidligere år:
- Installering av fibernett i 2021.
- Rehabilitering av pipeløp i 2014.

Sameiet vil trolig oppgradere bakgården noe neste år.

Styreleder informerer om følgende:
Gården er rehabilitert og det er ingen planer for kostbare investeringer og heller ikke opptak av lån.
Budsjettet for 2027 er ikke utarbeidet og det ligger ikke an til noen vesentlig økning

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**
All utleie og overdragelser skal informeres om til sameiet, men det kreves ikke styregodkjenning. Se vedtektene for mer informasjon.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 18 595,-pr. 20.08.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207736422
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,70%
Restsaldo 268 587,00
Innfrielsesdato: 30.09.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 19 428,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Busjett for 2025 viser et forventet overskudd på kr. 204 500,- fra driften.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Dugnad må påregnes.

**Dyrehold**
I følge husordensreglene er det tillatt med dyrehold fremt det ikke er til sjenanse for andre beboere. Se husordensreglene for mer informasjon.

**Sameiets forsikring**
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88063237

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 022 kvm (Eiertomt)

Adkomst til oppgangen via forhave. Bakgård med asfaltdekke og sykkelparkering.
Forhave med plen/skiferheller. Smijernsgjerde.

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.

**Radonmåling**
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eiendommen ligger svært attraktivt til i et meget populært og veletablert strøk preget av brede gater med velholdte murgårder og elegante byvillaer. Området er hovedsakelig bestående av bygårder med fasjonabel 1900-talls arkitektur.

Sentralt beliggende med gangavstand til Vestkanttorget, Frognerparken, Uranienborg/ Briskeby, Bogstadveien, Skøyen, Skovveien, Bygdøy Allé og Solli Plass. Strøket har et variert og godt tilbud av en rekke delikatesseforretninger, nærbutikker, dagligvareforretninger, kafeer og restauranter, samt treningssentre og spa- og velværetilbud. Herunder nevnes bl.a. Fjeldberg fisk & vilt, Sabi sushi, Vineria Ventidue, Enoteca vinbar, Osteria de Campo, Kaffebrenneriet, Kolonihagen og Brasseri Quest m.m. Gimle kino, Frogner kirke, og matbutikker rett ved leiligheten.

Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet: Buss nr. 30, 31 og 20 har holdeplass ca. 50 meter fra leiligheten, og tar deg i retning Fornebu og via sentrum helt til andre siden av byen. Elisenberg holdeplass kun 200 meter unna, med stoppested for trikk nr 12 og 15. Gangavstand til Flytoget fra Nationaltheatret Stasjon. I tillegg er det god tilgang på bysykler i Frognerveien.

Av rekreasjonsområder i nærheten finnes Bygdøy med turer på bena og på ski om vinteren. Vakre Frognerparken som er kjent for skulpturanlegget Vigelandsparken, Oslo Bymuseum og Frogner stadion. Frognerparken kan også tilby ulike aktiviteter som tennis i sommerhalvåret og skøytebane på vinteren. Bygdøylandet med flotte rekreasjonsområder som tur- og sykkelstier samt flere strender som Paradisbukta, Bygdøy Sjøbad og Huk. I tillegg byr Bygdøy på kulturtilbud som b.la. Norsk Folkemuseum og Frammuseet. I hyggelig gangavstand finnes også Slottsparken og Uranienborgparken.

**Skoler og barnehager**
Eiendommen sokner til Skøyen skole.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 25.11.104.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.
MAGNUS BERGS GATE 2 A+B, Våningshus
Saksnummer 190300105 - Byggesak
Mottatt sak 01.01.1903

Det foreligger ekspedisjonsdokument for byggesak for innredning av vannklosett i leilighetens bad attestert den 25.6.1930:
MAGNUS BERGS GATE 2 A+B, Innr. for vannklosetter
Saksnummer 193000460 - Byggesak

Følgende endringer av leilighetens planløsning er gjennomført uten at det er byggemeldt:
Kjøkken er flyttet ut i stue.
Tidligere kjøkken er gjort om til bad 2.
Vegg mellom stue og spisestue er fjernet.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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 boligbebyggelse/bevaring kulturmiljø/kulturminner m.m. Reguleringsbestemmelser S-5280 gjelder.
Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene
Vedtaksdato: 25.03.2026
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 202114191
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

301/212/608/13:
22.08.1903 - Dokumentnr: 900485 - Bestemmelse om

bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:212 Bnr:608
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2026 - Dokumentnr: 956440 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver:  Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.11.1983 - Dokumentnr: 512129 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 150/2167
EIENDOMMEN ER OPPDELT I  16 SEKSJONER

13.08.2021 - Dokumentnr: 990909 - Reseksjonering
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 150/2520
Seksjon opprettet fra fellesareal
Endring av sameiebrøk

13.11.2024 - Dokumentnr: 2234383 - Reseksjonering
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 150/2520
Sammenslåing av seksjoner
Endring av fellesareal

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

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

**Verneklasse/SEFRAK**
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

## Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 4. september 2026

**Ansvarlig megler**
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

**Megler 2**
Sebastian T. Hellner, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 45516283

**Meglerforetaket**
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Magnus Bergs gate 2A

Nabolaget Frogner - vurdert av 415 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Uranienborg skole (1-10 kl.)** | 789 elever, 43 klasser | 14 min 1.1 km |
| **Majorstuen skole (1-10 kl.)** | 658 elever, 43 klasser | 15 min 1.2 km |
| **Skøyen skole (1-7 kl.)** | 672 elever, 38 klasser | 20 min 1.6 km |
| **Ruseløkka skole (1-10 kl.)** | 593 elever, 37 klasser | 20 min 1.7 km |
| **Kristelig gymnasium grunnskole...** | 408 elever, 30 klasser | 22 min 1.8 km |
| **Hartvig Nissens skole** | 630 elever | 14 min 1.1 km |
| **Oslo Handelsgymnasium** | 816 elever, 33 klasser | 17 min 1.5 km |

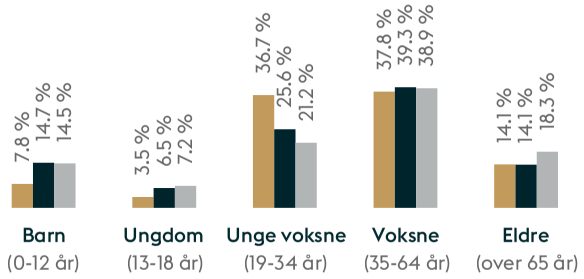
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Frogner plass** | Linje 12N, 20 | 2 min 0.1 km |
| **Frogner plass** | Linje 12 | 3 min 0.2 km |
| **Majorstuen** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 16 min 1.3 km |
| **Skøyen stasjon** | Totalt 9 ulike linjer | 21 min 1.8 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 11 min 5 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Schafteløkken Menighets barneh...** | 26 barn | 2 min 0.2 km |
| **Vigelandsparken barnehage (1-5...** | 48 barn | 4 min 0.3 km |
| **Nordraaksgate barnehage AI (1-...** | 29 barn | 6 min 0.5 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Frogner | 5 527 | 3 336 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

### Naboskapet

Høflige 63/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

## Sport

| | |
|---|---|
| Frognerparken Tennisanlegg | 8 min |
| Frogner stadion | 11 min |
| Barrys Colosseum | 13 min |
| SATS Colosseum | 13 min |

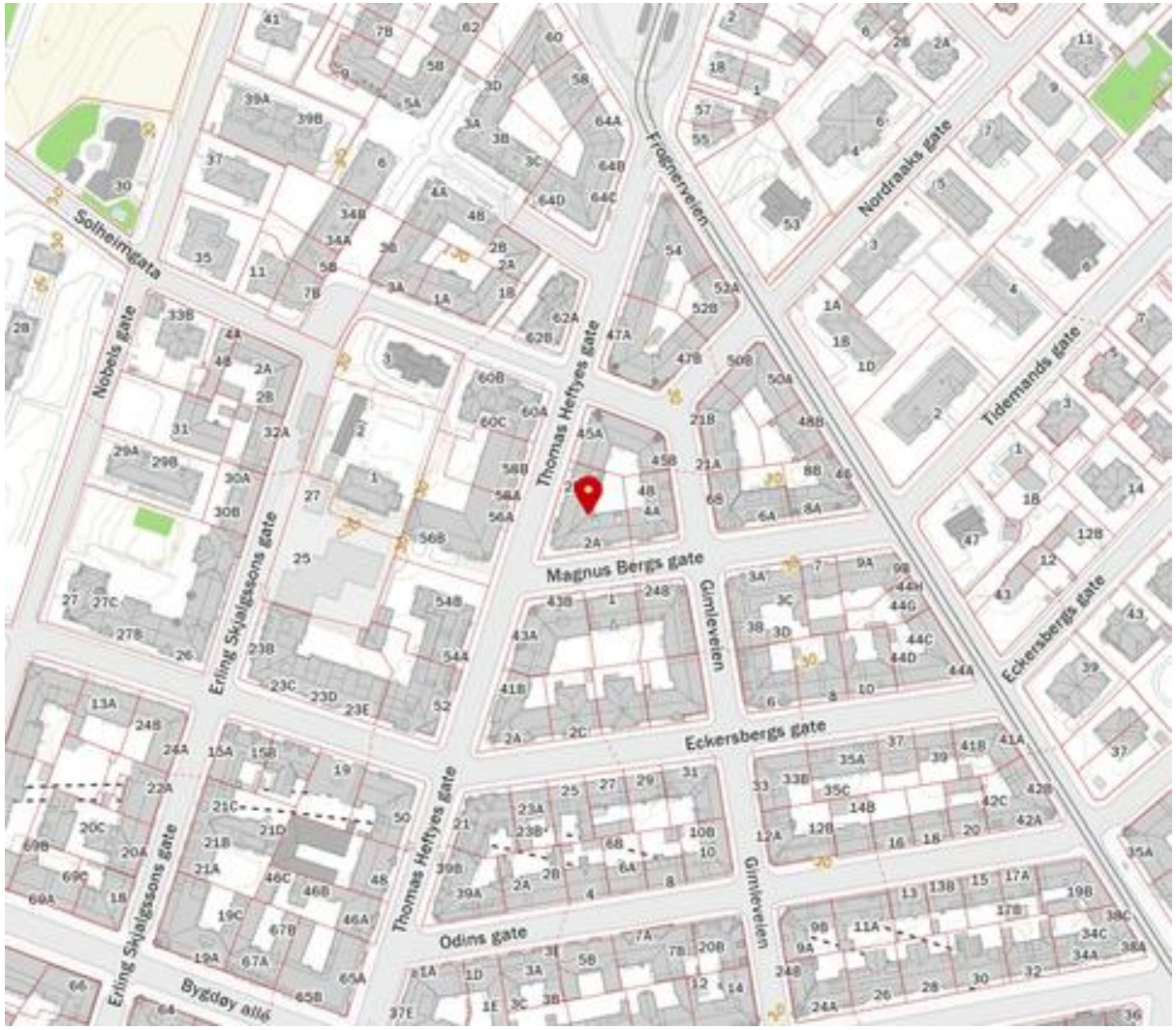
*«Frogner er et deilig sted å bo. Her har man alt rett rundt hjørnet, restauranter, butikker, parker, sjø etc.»*

— 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 2026

# Tilstandsrapport

Magnus Bergs gate 2 A, 0266 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 608, snr. 13

**Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 132 m²**



**Befaringsdato:** 21.08.2026 **Rapportdato:** 26.08.2026 **Oppdragsnr.:** 15408-1968 **Eiendomsverdi ref nr:** CD3989

**Autorisert foretak:** Takstpartner Oslo AS

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.

**Rapportansvarlig**

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Lys og meget pen gjenomgående leilighet beliggende i byggets 4. etasje.
Balkong ut fra spisestue.

Leiligheten pusset opp 2022 med nytt kjøkken, etablert nytt bad, pusset opp bad 2, gulv i gang, spisestue og kjøkken rettet opp, dels nye gulvflater, veggflater malt, ny garderobe i gang og soverom, dels el. anlegg m.m.

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.

Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

**Leilighet - Byggeår: 1894**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / flåte / ensartet fjellgrunn. Naturstein / mur grunnmur.
Støpte betonggulv på kultet grunn. Yttervegger i murkonstruksjon.
Utvendig slemmet og malt.
Saltak i trekonsttruksjoner. Tak tekket med takstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Jerntrapp tekket med belegg. Baktrapp i tre.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 1998.
Tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

Malt tofløyet ytterdør med glassfelt B30 (brannkvalifisert).
Malt dør B30 (brannkvalifisert) til baktrapp.
Dører fra AS Jømna Brug.
Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1998.

Balkong i betong ut fra spisestue. Smijernsrekkverk.
Rekkverkshøyden ble målt til 0,9 m.
Avrenning fra gulv via nedløpsrenne.
Stikk for strøm.
Markise.
Varmeovn.
Nytt balkonggulv ble lagt i 2023/2024 ifm. oppussing av fasade.

Opplegg for vaskemaskin i bod, baktrapp (4,5 etasje).

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
Laminatgulv.

Laminatgulv i spisestue, kjøkken og gang fra 2022.

Veggflater består av:
Malte veggflater, malt glassfiberstrie og vinyl-tapet el.
Veggflater malt 2022.

---

Himlinger består av:
Malte plater, malte flater.
Stukkatur i spisestue.
Profilert listverk i stue.
Takhøyde i stue = ca. 2,97 m.
Himling i spisestue og kjøkken fra 2022.

Ny stukkatur på kjøkken, spisestue, entre og gang

---

Etasjeskillere er av trebjelkelag, med antatt stubbeloft.
Gulv 2022 i spisestue, kjøkken og gang.
Nivåforskjell på gulv mellom spisestue og stue.
Ved enkel nivellering i begge soverom måles det et totalt avvik i hovedsoverom på ca. 40 mm over en avstand på 2 meter
og ca. 25 mm i gjestesoverom over en avstand på 2 meter

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

Original teglsteinspiper i leiligheten.
Murt peis i stue. Murt elementpeis med innsats og glassdør i spisestue.
Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.
Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Leiligheten har malte massive fyllingsdører.
Tofløyet malte dører med glassfelt mellom stue og gang/stue.
Malt dør med glassfelt mellom gang/spisestue.

Snekkerbygde garderobeskap fra CLD Møbler i entre og gang fra 2022.
Garderobeskap i hovedsoverom. Nye dører montert 2022.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 4. etasje › Bad / wc
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Bad fra 2022.
Det foreligger FDV dokumentasjon.
Malt innvendig tak med LED belysning. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca. 18 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran under påstøp på gulv.
Bad / wc med dusjnisje med dør og skillevegg i herdet glass. 2 stk. regn og håndusj.
Heldekkende benkeplate med servant. 2 stk. blandebatterier.
Underskuffer og benkeskap fra CLD Møbler.
Speilfelt over servant.
Lagt opp til lys bak speil over servant.
Vegghengt toalett,
Elektrisk fuktstyrt vifte. Tilluft via dørterskel.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms3 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt

# Beskrivelse av eiendommen

området for hulltakingen.

Våtrom › 4. etasje › Bad / wc 2
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger FDV dokumentasjon.
Bad fra 2022.
Det foreligger FDV dokumentasjon.
Malt innvendig tak med LED belysning. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca. 31 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran under påstøp på gulv.
Bad / wc med dusjhjørne med regn og håndusj.
Heldekkende servant med underskuffer.
Speilfelt over servant.
Lagt opp til lys bak speil over servant.
Vegghengt toalett,
Elektrisk fuktstyrt vifte. Tilluft via dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt snekkertilpasset kjøkken med mørke fronter. Kompositt benkeplate med underlimt vaskekum.
Frittstående kjøkkenøy /spisebenk med kompositt benkeplate med nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin, vinskap, hel kjøleskap og hel fryseskap.
Kompositt plater over benkeplate.
Waterguard under benk.

Kjøkken fra CLD Møbler.
Easystone benkeplater.
Kjøkken og hvitevarer fra 2022.

Integrert kullfilter ventilator i platetopp.
Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Rørskap plassert i gang.
Stoppekran i rørskap.
Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten.
Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Normal levetid for vannrør av plast over 25 år.

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.
Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad/wc. Ingen avvik registrert.
Rørføringene oppfyller sin tiltenkte funksjon.
Øvrige avløpsrør til boligen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Normal levetid for avløpsrør i plast over 25 år

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil i stuer og på kjøkken.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

---

Elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Elektrisk gulvarme med folie i spisestue og kjøkken.
Varmekabler på baderom.
Vedfyring med peis i spisestue og stue.

2 stk. varmtvannstanker a 99 l. Plassert over himling på bad 2.

Automatsikringer. Jordfeilbryter. Overspenningsvern. Skap plassert i gang.
Hovedsikring og måler plassert i fellesarealer.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

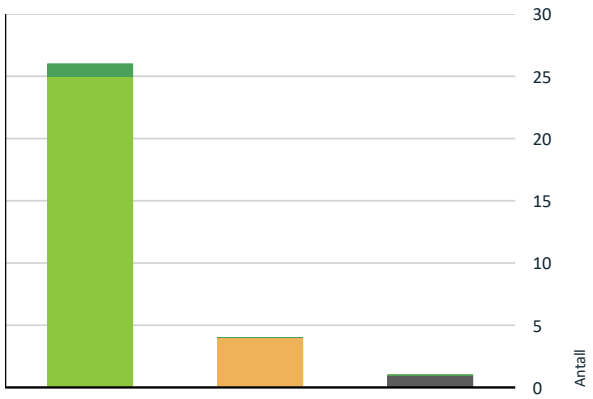
**Leilighet**

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene

# Sammendrag av boligens tilstand

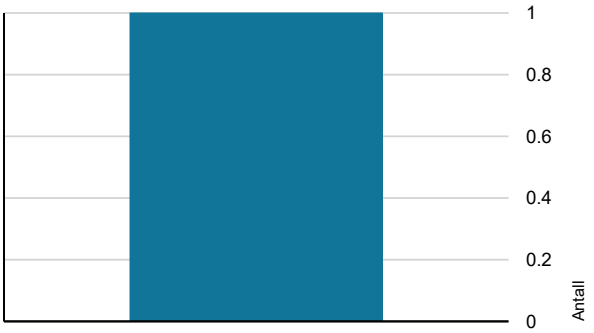
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert
fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig
sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra
hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av
synlige flater. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle
avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
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 overstege. 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 4. etasje > Bad / wc 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Våtrom > 4. etasje > Bad / wc > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

# Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**
1894

**Kommentar**
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

**Anvendelse**
Benyttes som bolig for eier

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | |
|---|---|
| Ombygging | Loftsleilighetene i gården ble etablert 2024. |

## UTVENDIG

### Bygning generelt

**Beskrivelse**

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundamentert til faste masser / flåte / ensartet fjellgrunn.
Naturstein / mur grunnmur.
Støpte betonggulv på kultet grunn. Yttervegger i murkonstruksjon.
Utvendig slemmet og malt.
Saltak i trekonsttruksjoner. Tak tekket med takstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Jerntrapp tekket med belegg. Baktrapp i tre.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Leiligheten har 2 lags isolerglass i malt trerammer fra 1998.

Tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet Alle vinduer er ikke testet ved åpning.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Malt tofløyet ytterdør med glassfelt B30 (brannkvalifisert).
Malt dør B30 (brannkvalifisert) til baktrapp.

Dører fra AS Jømna Brug.

### TG 1 Balkongdør

**Beskrivelse**

Malt tofløyet balkongdører i tre med 2 lags isolerglassfelt fra 1998.

### TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Balkong i betong ut fra spisestue. Smijernsrekkverk.
Rekkverkshøyden ble målt til 0,9 m.
Avrenning fra gulv via nedløpsrenne.
Stikk for strøm.
Markise.
Varmeovn.

Nytt balkonggulv ble lagt i 2023/2024 ifm. oppussing av fasade.

**Vurdering av avvik:**

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Opplegg for vaskemaskin i bod, baktrapp (4,5 etasje).

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvflater består av:
Laminatgulv.

Laminatgulv i spisestue, kjøkken og gang fra 2022.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Veggflater består av:
Malte veggflater, malt glassfiberstrie og vinyl-tapet el.
Veggflater malt 2022.

---

Himlinger består av:
Malte plater, malte flater.
Stukkatur i spisestue.
Profilert listverk i stue.
Takhøyde i stue = ca. 2,97 m.
Himling i spisestue og kjøkken fra 2022.
Ny stukkatur på kjøkken, spisestue, entre og gang

---

## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskillere er av trebjelkelag, med antatt stubbeloft.
Gulv 2022 i spisestue, kjøkken og gang.
Nivåforskjell på gulv mellom spisestue og stue.

Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og
sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.
Ved enkel nivellering i begge soverom måles det et totalt avvik i hovedsoverom på ca. 40 mm over en avstand på 2 meter
og ca. 25 mm i gjestesoverom over en avstand på 2 meter.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Foto viser nivellering med krysslaser i soverom.

### Radon

**Beskrivelse**

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

## TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Original teglsteinspiper i leiligheten.
Murt peis i stue. Murt elementpeis med innsats og glassdør i spisestue.

Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen.
Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Leiligheten har malte massive fyllingsdører.
Tofløyet malte dører med glassfelt mellom stue og gang/stue.
Malt dør med glassfelt mellom gang/spisestue.

## TG 1 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Snekkerbygde garderobeskap fra CLD Møbler i entre og gang fra 2022.
Garderobeskap i hovedsoverom. Nye dører montert 2022.

# VÅTROM

## 4. ETASJE > BAD / WC

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Faktura e.l

## 4. ETASJE > BAD / WC

# Tilstandsrapport

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Bad fra 2022.
Det foreligger FDV dokumentasjon.

## 4. ETASJE > BAD / WC

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Malt innvendig tak med LED belysning. Flislagte vegger.

## 4. ETASJE > BAD / WC

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca. 18 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

## 4. ETASJE > BAD / WC

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran under påstøp på gulv.



Kontroll av sluk

## 4. ETASJE > BAD / WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Bad / wc med dusjnisje med dør og skillevegg i herdet glass. 2 stk. regn og håndusj.
Heldekkende benkeplate med servant. 2 stk. blandebatterier.
Underskuffer og benkeskap fra CLD Møbler.
Speilfelt over servant.
Lagt opp til lys bak speil over servant.
Vegghengt toalett,

## 4. ETASJE > BAD / WC

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Elektrisk fuktstyrt vifte. Tilluft via dørterskel.

## 4. ETASJE > BAD / WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Fuktsøk utført med Protimeter mms3 og piggelektrode tilknyttet apparatet. Dette forteller kun noe om tilstand i og rundt området for hulltakingen.



Boret hull i soverom mot bad.

## 4. ETASJE > BAD / WC 2

### Generell

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger FDV dokumentasjon.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > BAD / WC 2

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**
Bad fra 2022.
Det foreligger FDV dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD / WC 2

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**
Malt innvendig tak med LED belysning. Flislagte vegger.

4. ETASJE > BAD / WC 2

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**
Flislagt gulv med varmekabler.
Fall mot sluk er målt til ca. 31 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

4. ETASJE > BAD / WC 2

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**
Plastsluk med klemring.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran under påstøp på gulv.



Kontroll av sluk

4. ETASJE > BAD / WC 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Bad / wc med dusjhjørne med regn og hånddusj.
Heldekkende servant med underskuffer.
Speilfelt over servant.
Lagt opp til lys bak speil over servant.
Vegghengt toalett,

4. ETASJE > BAD / WC 2

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Elektrisk fuktstyrt vifte. Tilluft via dørterskel.

4. ETASJE > BAD / WC 2

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

**Vurdering av avvik:**
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

## KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Velutstyrt snekkertilpasset kjøkken med mørke fronter. Kompositt benkeplate med underlimt vaskekum.
Frittstående kjøkkenøy /spisebenk med kompositt benkeplate med nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin, vinskap, hel kjøleskap og hel fryseskap.
Kompositt plater over benkeplate.
Waterguard under benk.

Kjøkken fra CLD Møbler.
Easystone benkeplater.
Kjøkken og hvitevarer fra 2022.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier





4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Integrert kullfilter ventilator i platetopp.
Komfyrvakt.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Rørskap plassert i gang.
Stoppekran i rørskap.
Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Normal levetid for vannrør av plast over 25 år.



### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.
Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad/wc. Ingen avvik registrert.
Rørføringene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Øvrige avløpsrør til boligen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Normal levetid for avløpsrør i plast over 25 år

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig oppdriftsventilasjon. Vinduer med spalteventil i stuer og på kjøkken.

Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

**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.

# Tilstandsrapport

• • Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og kondens, samt redusert bokomfort.

## TG 1 Oppvarming

**Beskrivelse**

Elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Elektrisk gulvarme med folie i spisestue og kjøkken.
Varmekabler på baderom.
Vedfyring med peis i spisestue og stue.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

2 stk. varmtvannstanker a 99 l. Plassert over himling på bad 2.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Automatsikringer. Jordfeilbryter. Overspenningsvern. Skap plassert i gang.
Hovedsikring og måler plassert i fellesarealer.

El-tilsyn utført av Elvira 13.06.2024 . Saksnummer: 5401877
Eier innehar dokumentasjon på utførte arbeider samt tilsyn.

El. arbeid utført vedr. oppussing av leiligheten 2022.
Dokumentasjon / erklæring fremvist. Blå Ledning AS. Dato. 23.09.2022.

Utvidelse.
Renovering/rehabilitering av elektro installasjon i leilighet m. tilsvarende elementer.
- Sikringsskap:
Ny sikringsskap m. tilsvarende hoved bryter og jordfeilautomater. Delvis bruk av eksisterende kabler til soverom, gang, stue.
Nye kabler trukket til kjøkken, spisestue, bad1, bad2, VVB.
- Kjøkken:
Ny kurs til: oppvaskmaskin, platetopp med komfyrvakt, ovn, kjøkken felles. Tilkoblet downlights på tak m. dimmer styring og led belysning under kjøkken overskap. Led belysning inne i skap m. glasdør. Varmefolie m. termostat styring i kjøkken som separat område. Varmefolie dokumentasjon ligger i vedlegg.
- Spisestue:
Ny kurs til varmefolie og stikk. Varmefolie m. termostat styring som separat område. Stikkontakter Elko m. jording. Belysning: takpunkt styrt av dimmer.
- Bad 1 og bad 2: Varmekabler - gulvvarme Nexans styrt av termostat. Varmekabel dokumentasjon ligger i vedlegg.
Stikkontakter IP44 Elko ved speil. Downlights SG styrt av dimmer. Vifte tilkoblet m. bryter. I lille bad over tak ligger VVB som er tilkoblet gjennom 2 pol bryter på separat kurs.
- Bod: separat kurs til vaskemaskin m. tilsvarende IP44 stikkontakt.
- Gang: stikkontakter m. jord Elko, belysning styrt av dimmer (takpunkter).
- Soverom 1 og soverom 2: og stue: eksisterende el. installasjon rehabilitert. I stue etablert TV gruppe - stikkontakter.
- Måling, testing, dokumentasjon.



Sikringskap

# Tilstandsrapport



Kursfortegnelse

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Felles brannvarsling, slokkeutstyr og rømningsmulighet er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringsdagen.

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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






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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Kjeller | | 24 | | 24 | |
| Baktrapp | | 1 | | 1 | |
| 4. etasje | 132 | | | 132 | 7 |
| Baktrapp | | 1 | | 1 | |
| **SUM** | **132** | **26** | | | **7** |
| **SUM BRA** | **158** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | 2 boder | |
| Baktrapp | | | |
| 4. etasje | Entré / gang, bad / wc, bad / wc 2, kjøkken, spisestue, stue, 2 soverom | | |
| Baktrapp | | Bod | |

**Kommentar**

Balkong ca. 6,8 m² med utgang fra spisestue.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 1,2 m² i baktrapp (4,5 etg.)
Leiligheten disp. 1 bod ca. 1,3 m² i baktrapp (3,5 etg.)
Leiligheten disp. 2 boder ca. 13 m² og ca. 11,3 m² i kjeller.

«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."

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.
Alle innvendige sjakter, rørkasser ol. er medtatt i boligens arealer.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk foreskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemelte / godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht.
rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innebygde / plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:* Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se rapport for nærmere beskrivelse.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.8.2026 | Jan Gravdehaug | Takstingeniør |
| | Henriette Ødegaard | Kunde |
| | Nikolai Ødegaard | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 212 | 608 | | 13 | 1022.5 m² | Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal. | Ikke relevant |

**Adresse**
Magnus Bergs gate 2 A

**Hjemmelshaver**
Ødegaard Henriette, Ødegaard Nikolai

| Boligselskap | Eierandel |
|---|---|
| Sameiet Magnus Bergs gate 2 | 150 / 2520 |

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Beliggende i veletablert og populært boligområde på Frogner med bygårder og villabebyggelse.
Gangavstand til skoler, barnehager, butikker, buss og trikkeholdeplass. Rikt nærmiljø med spesialforretninger. Kort vei til grøntområder og parker.
Frognerparken i umiddelbar gangavstand
Normal gateparkering i området etter gjeldende regler.

**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**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

**Om tomten**

Adkomst til oppgangen via forhave. Bakgård med asfaltdekke. Sykkelparkering.
Forhave med plen/skiferheller. Smijernsgjerde.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|

**Kommentar**
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Ikke lest, eller tilsendt takstmannen før eller etter befaring. | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Eier / eiere var til stede under befaring og gav opplysninger | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 26.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Henriette Ødegaard | 9578-5994-4-3123941 | 2026-08-26 09:24:49 |
| Nikolai Ødegaard | 9578-5995-4-2919406 | 2026-08-25 20:32:15 |

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
25. aug. 2026

Oppdragsnummer
14-0489/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Magnus Bergs gate 2A, 0266 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
Nikolai Ødegaard, Henriette Ødegaard

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. mai 2021

**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: 88063237
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Fullstendig rehabilitering av et bad og bygg av nytt bad. Arbeidet ble utført av NM Byggservices AS i 2022.

---

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Samme som over

---

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Samme som over

---

**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:** Uført i regi av Sequoia ifm. loftsutbygging i 2023/2024. Pusset og malt fasade, pusset opp boder, malt baktrapp, oppgradert bakgård.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Blå Ledning AS. Renovering/rehabilitering av elektro installasjon i leilighet m. tilsvarende elementer. Utført i 2022

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Juni 2024

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Fullstendig rehabilitering av et bad og bygg av nytt bad. Arbeidet ble utført av NM Byggservices AS i 2022.

---

**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:** Loft solgt og bygget om til leiligheter. Kjellerboder oppusset. Alt av Sequoia i perioden 2023-2025.

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rettet gulv på kjøkken, spisestue og gang. Rettet tak i spistestue og kjøkken. Bygget nytt kjøkken. Snekkerbygget garderobeskap i entre og gang. Malt alle rom. Sparklet kjøkken, spisestue og gang. Tapetsert hovedsoverom. Lagt ny stukatur entre, gang, spisestue og kjøkken. Arbeidet ble utført av NM Byggservices AS i 2022.

**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?**

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Fukt/sopp på veggen i kjellerbod.

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

Ja

**Beskriv:** Noe maling falt av på vegg ved balkong.

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

Ja

**Beskriv:** 3 avvik ifm. elsjekk av Elfia i juni 2024. Disse ble alle rettet opp i etterkant.

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

Ja

**Beskriv:** Ja. Det er registrert skjeve gulv/etasjeskiller i forbindelse med tilstandsrapport datert 25.08.2026. Det er målt høydeforskjeller på inntil ca. 40 mm over 2 meter i ett soverom. Det er ikke kjent at det foreligger setningsskader eller sprekker i mur utover dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

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

Nei

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Ja. Det foreligger tilstandsrapport datert 25.08.2026 utarbeidet av Takstpartner Oslo AS i forbindelse med salg av boligen.

---

**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?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Areal oppgitt i salgsoppgave, tilstandsrapport. Måling foretatt av takstmann 21.08.2026

---

**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: 14-0489/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Nikolai Ødegaard** | **2026-08-25** | **Henriette Ødegaard** | **2026-08-26** |

Identifikasjon

Nikolai Ødegaard

Identifikasjon

Henriette Ødegaard

Signicat

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

| | |
|---|---|
| **Sakstype** | Periodisk inspeksjon |
| **Saksnummer** | 5401877 |
| **Status** | Lukket |
| **Kontrolldato** | 13.06.2024 |
| **Målenummer** | 7359992896639063 |
| **Dokumentdato** | 25.08.2026 |

# Tilsynsrapport

Det er ikke registrert noen åpne avvik i denne rapporten.
Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

# Avvik

Et avvik er en feil på det elektrisk anlegget som **må utbedres** fordi feilen avviker fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Følgende lokasjoner har ett eller flere avvik:

### Sikringsskap

1. Isolasjonsresistansen på utstyr/anleggsdel var for lav.
   Kommentar: Gjelder kurs 13, målt 0,01Mohm.
   Status: Lukket

### Stue

2. Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig.
   Kommentar: Det var montert stikkontakter med og uten jord i nærheten av hverandre på vegg. Gjelder stikk under tv.
   Status: Lukket

### Kjøkken

3. Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjermet mot tilfeldig berøring.
   Kommentar: Gjelder koblingsboks i tak.
   Status: Lukket

**Elvia AS**
Postboks 4100
2307 Hamar

**Kundeservice**
02024
Man.–fre. 09:00–16:00
kundeservice@elvia.no

**Følg oss på**
elvia.no
facebook.com/elviaoffisiell




| Adresse | |
|---|---|
| **Magnus Bergs gate 2A, 0266 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**01.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-342736** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80503016** |
| Gårdsnummer<br>**212** | Bruksnummer<br>**608** |
| Seksjonsnummer<br>**13** | Bruksenhetsnummer<br>**H0402** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1894** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**132,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**132,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| kWh/m² per år |
|---|
| **203,47** |

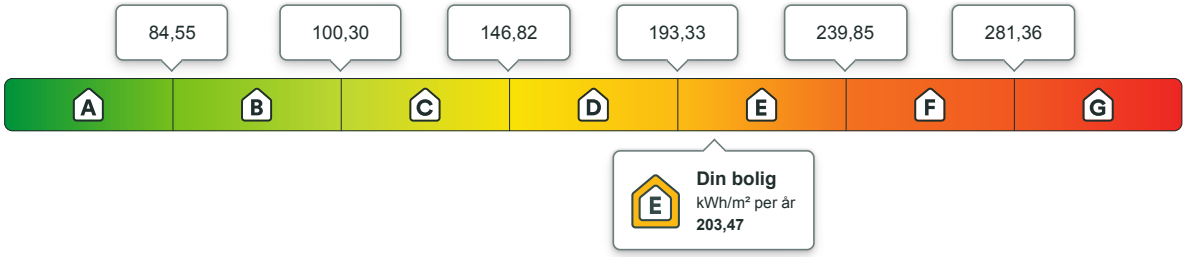
# Magnus Bergs gate 2A, 0266 OSLO

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **26 857,94** | **203,47** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no




# Magnus Bergs gate 2A, 0266 OSLO

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |




# Magnus Bergs gate 2A, 0266 OSLO

## Tiltak

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

### Brukertiltak

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 8: Redusér 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 13: 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 utendørs

### Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: 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 17: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 21: 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 22: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

### Tiltak 24: 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.

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Kine Fjerdingen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: k.fjerdingen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0489/26 . Vår ref.: 7661-1-13 Dato: 20.08.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Magnus Bergsgt 2 |
| Organisasjonsnr: | 976863453 |
| Seksjonseier: | Ødegaard, Nikolai |
| Medeier: | Ødegaard, Henriette |
| Leilighetsnummer: | 13 |
| Adresse: | Magnus Bergs Gate 2 A, 0266 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 13 |
| Gnr. | 212 |
| Bnr. | 608 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88063237.
- 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.

Sameiets kontaktinformasjon; magnusbergsgate@gmail.com Vedtatt salg av loft. Se protokoll fra ekstraordinært årsmøte 4.2.2020.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207736422 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,70% |
| Restsaldo | 268 587,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.09.2028 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

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: 5 729,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Avdrag/Lån | 787,00 | |
| Felleskostnader | 4 633,00 | |
| Bredbånd | 309,00 | |

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 591,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 2 152,- |
| Annen formue: | 19 428,- |
| Gjeld: | 23 113,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207736422 |
| Restsaldo: | 18 595,21 |
| Kapitalkostnader: | 782,27 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 18 595,21,-, 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 Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@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/Oddbjørn Vik, e-post: magnusbergsgate2@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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 6 725,– 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

# Eierskiftetjenester 2026

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Magnus Bergsgt. 2

**Organisasjonsnummer:** 976863453
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. juli kl. 09:00 til 31. juli kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Oddbjørn Vik er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Svein Lillestølen og Erlend Rieve Kristianseen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 4. RESEKSJONERING AV LOFT

2. RESEKSJONERING AV LOFT

*Utbygger redegjorde for reseksjoneringen og bakgrunn. Reseksjonering av loft gjennomføres pga. endring fra 5 til 4 boenheter. Dette er Sameiet tidligere informert om, og utbygger har godkjent rammetillatelse på 4 boenheter. Utbygger har kjøpekontrakt på hele loftsarealet, og sameiet skal iht. kjøpekontrakt punkt 5 (1) medvirke til at reseksjonering kan skje.*

*Siden man endrer på planløsningen på loftet (vedlagt innkalling), både gir man og tar fellesareal (gang) på loftet. Om man tar fra fellesareal (gang loft), må dette formelt godkjennes av årsmøtet iht.* eierseksjonslovens §49 andre ledd bokstav b). *Her tar man fra fellesareal (gang) og legger det til seksjon 19. Vedlagt innkallingen er skriv fra Oslo PBE som omtaler dette, med ref. 2024/00669-6.*

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler at seksjonseiere godkjenner reseksjoneringen slik at sameiet oppfyller sine forpliktelser i henhold til salgskontrakt for loft. Dette vedtaket er kun en formalitet som Kartverket krever fra sameiermøte.

**Forslag til vedtak:**
Reseksjonering godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

## 5. TINGLYSNING AV AVTALE RUNDT SEKSJONER LOFT - FASTSETTELSE FELLESUTGIFTER NYE SEKSJONER LOFTAV HUSLEIE FOR NYE SEKSJONER PÅ LOFT

*Grunnlaget for de satte arealbrøkene fra 1983 er uklare, og sameiet ønsker i fremtiden å ha mulighet til å justere disse brøkene inkludert de nye enhetene på loftet, slik at det blir en rettferdig fordeling av areal. Derfor ble avtale rundt dette inngått 28.03.2021, denne er vedlagt.*

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler seksjonseiere å godkjenne vedtaket for å oppnå en rettferdig fordeling av felleskostnader

**Forslag til vedtak:**
Vedlagte erklæring fra 28.03.2021 tinglyses på de nye enhetene på loftet. Inntil årsmøtet beslutter annerledes. For å oppnå en rettferdig fordeling av fellesutgifter legges det til 15 prosent økning på oppmålt BRA iht. NS3940 som benyttes til fordeling av felleskostnader på de nye enhetene på loftet. Dette er tilsvarende fordeling av felleskostnader på nåværende seksjoner i sameiet – andel av fellesarealer. Dette tas også inn i vedtektene for sameiet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

# Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET MAGNUS BERGSGT 2

**Organisasjonsnummer:** 976863453
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Frogner seniorsenter, Zahlkasserer Schafts Plass 3.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2
Møteleder: Oddbjørn Vik /s/, Protokollvitner: Elisabeth Lund-Andersen /s/
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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**
Styreleder Oddbjørn Vik

> **Forslag til vedtak:**
> Oddbjørn Vik er valgt.
>
> ✓ **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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**
Velges på møte

> **Forslag til vedtak:**
> Elisabeth Lund-Andersen er valgt.
>
> ✓ **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. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42.000,-

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 42.000,-

✓ **Vedtatt.**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Oddbjørn Vik

Følgende stilte til valg:
Oddbjørn Vik

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Sophie Lea Kielland
Svein Lillestølen

Følgende stilte til valg:
Sophie Lea Kielland
Svein Lillestølen

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Therese Garshol Syversen

Følgende stilte til valg:
Therese Garshol Syversen

# Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET MAGNUS BERGSGT 2

**Organisasjonsnummer:** 976863453
Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Frogner seniorsenter, Zahlkasserer Schafts Plass 3.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**
Styreleder Oddbjørn Vik

> **Forslag til vedtak:**
> Oddbjørn Vik er valgt.
>
> ✓ **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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**
Velges på møte

> **Forslag til vedtak:**
> Elisabeth Lund-Andersen er valgt.
>
> ✓ **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. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42.000,-

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 42.000,-

✓ **Vedtatt.**

## 7. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Oddbjørn Vik

Følgende stilte til valg:
Oddbjørn Vik

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Sophie Lea Kielland
Svein Lillestølen

Følgende stilte til valg:
Sophie Lea Kielland
Svein Lillestølen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Therese Garshol Syversen

Følgende stilte til valg:
Therese Garshol Syversen

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7661
SAMEIET MAGNUS BERGSGT 2

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET MAGNUS BERGSGT 2

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

**Dato for årsmøtet:**

25. mars 2026 kl. 18:00, Frogner seniorsenter, Zahlkasserer Schafts Plass 3.

**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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i SAMEIET MAGNUS BERGSGT 2**

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Styreleder Oddbjørn Vik

**Forslag til vedtak**

Oddbjørn Vik er valgt.

---

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 protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Velges på møte

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

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. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 7661 Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisjonsberetning 2025 s 7661.pdf
3. Årsrmelding 2025.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42.000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 42.000,-

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Oddbjørn Vik
  Gjenvalg

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

- Sophie Lea Kielland
  Jeg er engasjert og ønsker å bidra til best mulig drift av sameiet.
- Svein Lillestølen
  Gjenvalg

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

- På Møte

**SAMEIET MAGNUS BERGSGT. 2**
**ORG.NR. 976863453, KLIENTNR. 7661**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 109 079 | 942 711 | 1 062 000 | 1 144 500 |
| Andre inntekter | | 0 | 906 794 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 109 079** | **1 849 505** | **1 062 000** | **1 144 500** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -5 922 | -7 755 | -6 000 | -7 000 |
| Styrehonorar | 4 | -42 000 | -55 000 | -42 000 | -42 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -13 103 | -8 299 | -7 000 | -9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -52 453 | -50 058 | -53 000 | -53 000 |
| Konsulenthonorar | | -6 641 | -8 131 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -234 495 | -1 312 934 | -62 000 | -74 000 |
| Forsikringer | | -224 387 | -195 308 | -262 000 | -240 000 |
| Kommunale avgifter | 7 | -227 489 | -186 093 | -205 000 | -214 000 |
| Energi/fyring | 8 | -30 338 | -46 343 | -45 000 | -30 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -73 293 | -53 691 | -74 160 | -75 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -186 020 | -150 461 | -159 500 | -186 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 096 140** | **-2 074 074** | **-925 660** | **-940 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **12 939** | **-224 569** | **136 340** | **204 500** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 26 754 | 45 941 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -31 082 | -39 857 | -32 000 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-4 328** | **6 084** | **-32 000** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **8 612** | **-218 485** | **104 340** | **204 500** |

| | | |
|---|---|---|
| Overføringer: | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -202 546 |
| Udekket tap | | -15 939 |
| Reduksjon udekket tap: | 8 612 | |

**SAMEIET MAGNUS BERGSGT. 2**
**ORG.NR. 976863453, KLIENTNR. 7661**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 186 | 7 152 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 153 418 | 136 510 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 3 659 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 27 770 | 267 929 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 2 640 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 178 206 | 26 496 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **362 220** | **441 745** |
| **SUM EIENDELER** | | **362 220** | **441 745** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 12 | -7 327 | -15 939 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-7 327** | **-15 939** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 333 841 | 438 571 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **333 841** | **438 571** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 29 950 | 9 585 |
| Leverandørgjeld | | 2 132 | 2 491 |
| Skyldige offentlige avgifter | 14 | 3 486 | 0 |
| Påløpte renter | | 137 | 191 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 6 846 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **35 705** | **19 113** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **362 220** | **441 745** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Magnus Bergsgt. 2

Oddbjørn Vik Erlend Rieve Kristiansen Svein Lillestølen

**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 | 911 354 |
| Bredbånd | 72 732 |
| Avdrag/lån | 124 993 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 109 079** |

**NOTE 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -5 922 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-5 922** |

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.

**NOTE 4**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -42 000 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-42 000** |

**NOTE 5**

**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -13 103 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-13 103** |

**NOTE 6**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -1 850 |
| Drift/vedlikehold VVS | -168 512 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -42 453 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -10 538 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -1 142 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-234 495** |

**NOTE 7**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -147 527 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -3 645 |
| Renovasjonsgebyr | -76 316 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-227 489** |

**NOTE 8**

**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -30 338 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-30 338** |

**NOTE 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -2 500 |
| Container | -9 692 |
| Vaktmestertjenester | -65 712 |
| Renhold ved firmaer | -94 453 |
| Andre driftskostnader | -8 495 |
| Andre kontorkostnader | -638 |
| Kontingenter | -2 200 |
| Bank- og kortgebyr | -2 330 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-186 020** |

**NOTE 10**

**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kundeutbytte Gjensidige | 19 447 |
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 429 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 6 263 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 430 |
| Andre renteinntekter | 186 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **26 754** |

**NOTE 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -31 082 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-31 082** |

**NOTE 12**
**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 13**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS-banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,45 %. Løpetiden er 10 år. | | |
| Opprinnelig 2018 | -1 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 561 429 | |
| Nedbetalt i år | 104 730 | |
| | | -333 841 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-333 841** |

**NOTE 14**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddstrekk | -2 640 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -846 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-3 486** |

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i SAMEIET MAGNUS BERGSGT 2

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MAGNUS BERGSGT 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 sameiet 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, 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7HKBO-CXM25-444GT-IUEL4-3PH7P-HHHEK

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."*

**Ole Jarle Haukvik**
**Partner**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-03-02 14:35:47 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 7HKBO-CXM25-444GT-IUEL4-3PH7P-IHHEK*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

**ÅRSRAPPORT FOR 2025**

**Tillitsvalgte**

**Siden forrige ordinære årsmøte har sameiet tillitsvalgte vært:**

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| **Leder** | **Oddbjørn Vik** | **Magnus Bergs gate 2A** |
| **Styremedlem** | **Erlend Rieve Kristiansen** | **Magnus Bergs gate 2B** |
| **Styremedlem** | **Svein Lillestølen** | **Magnus Bergs gate 2B** |
| **Varamedlem** | **Therese Syversen** | **Magnus Bergs gate 2B** |

**VIBO**

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.

**MB2LETTSTYRT.NO**

På mb2.lettstyrt.no finner du også nyttig informasjon. Her legges diverse informasjon, nyheter og referater fra styremøter.

**Generell opplysninger om Sameiet Magnus Bergs gate 2**

Sameiet består av 20 seksjoner.

Sameiet Magnus Bergs gate 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976863453, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

212 608

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

Sameiet Magnus Bergs gate 2 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO A/S

**STYRETS ARBEID**

Vi har hatt fem styremøter – øvrig arbeid er avklart per mail. Styret har primært fokusert på:

HMS oppgaver

Økonomi

Vedlikehold og drift

Oppgradering av Bakgård

Oppfølging av henvendelser fra seksjonseiere

**HMS:**

Kontroll av alle fellesområder er gjennomført av styret.

Informert beboere om plikter i forbindelse med brannvern og EL-sikkerhet.

Gjennomført service av brannalarmanlegg.

Evaluert HMS-arbeidet

Det er gjennomført dugnad vår og høst med godt oppmøte.

## ØKONOMI:

Den økonomiske situasjonen har vært grei i løpet av året som har gått. Sameiet har fått kr 6.500,- i renter på sin sparekonto hos OBOS og kr 19.500,- i kundeutbytte fra Gjensidige forsikring.

Styret økte felleskostnadene med 10 prosent fra 1. august 2025 for å opprettholde forsvarlig drift og vedlikehold. Det er ikke lagt opp til ytterligere økning.

Merforbruket på andre driftskostnader skyldes etterfakturering for vindusvask fra Bygårdsservice for årene 2023, 2024 og vask i 2025.

Vedlikeholdskostnader omfatter i all hovedsak kostnader i forbindelse rehabilitering av avløpsrør etter pålegg fra Oslo kommune ved vann- og avløpsetaten.

## DRIFT OG VEDLIKEHOLD:

Etter pålegg fra Oslo kommune ved vann- og avløpsetaten er det gjennomført rehabilitering av avløpsrør ut til det kommunale avløpsnettet. I stedet for utskiftning av rør ble det valgt en løsning med å legge en epoxymettet strømpe tilpasset rørstrekket som skyves inn med trykkluft.

Ytterligere vedlikehold har ikke vært nødvendig siden gården er totalrenovert i forbindelse med utbygging av loft.

## BAKGÅRD

Beplantning er gjennomført. Kostnadene på kr 62.500,- er delt mellom sameiet og Sequioa som sto for utbygging av loft. Det gjenstår å bygge overbygg til sykler.

Det er innkjøpt hagemøbler til bakgård.

## OPPFØLGING AV HENVENDELSER FRA SEKSJONSEIERE:

Henvendelser fra seksjonseiere er fulgt opp.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Øking på budsjettposter er i samsvar med anbefalt økning fra OBOS.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2026 og styret har derfor valgt å inngå avtale om Norgespris.

På strømregning for januar 2026 fikk sameiet fratrekk på kr 3.556,- grunnet valg av Norgespris

### Forsikring

Premieendringen vil følges av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Magnus Bergsgt. 2.

### Lån

Sameiet Magnus Bergsgt. 2 har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Felleskostnader

Felleskostnader består av ordinære felleskostnader som fordeles etter sameiebrøk , bredbånd kr 309,- for hver seksjon og renter/avdrag på felleslån fordelt etter eierbrøk på 16 seksjoner. Jfr salgskontrakt med Sequioa ble de fire nye loftsleilighetene ikke belastet fellesgjeld.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer.

Felleskostnader ble økt fra 1. august 2025 og det er ikke behov for en ytterligere økning.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88063237. 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.

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26
**Selskapsnummer:** 7661 **Selskapsnavn:** SAMEIET MAGNUS BERGSGT 2

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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 7661
Sameiet Magnus Bergsgt. 2

## Velkommen til årsmøte i Sameiet Magnus Bergsgt. 2

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 26. juli kl. 09:00 og lukker 31. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7661

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. RESEKSJONERING AV LOFT
5. TINGLYSNING AV AVTALE RUNDT SEKSJONER LOFT - FASTSETTELSE FELLESUTGIFTER NYE SEKSJONER LOFTAV HUSLEIE FOR NYE SEKSJONER PÅ LOFT

Med vennlig hilsen,
**Styret i Sameiet Magnus Bergsgt. 2**

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Oddbjørn Vik er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Svein Lillestølen og Erlend Rieve Kristianseen er valgt.

---

Sak 3

## 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 4

## RESEKSJONERING AV LOFT

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

2. RESEKSJONERING AV LOFT

*Utbygger redegjorde for reseksjoneringen og bakgrunn. Reseksjonering av loft gjennomføres pga. endring fra 5 til 4 boenheter. Dette er Sameiet tidligere informert om, og utbygger har godkjent rammetillatelse på 4 boenheter. Utbygger har kjøpekontrakt på hele loftsarealet, og sameiet skal iht. kjøpekontrakt punkt 5 (1) medvirke til at reseksjonering kan skje.*

*Siden man endrer på planløsningen på loftet (vedlagt innkalling), både gir man og tar fellesareal (gang) på loftet. Om man tar fra fellesareal (gang loft), må dette formelt godkjennes av årsmøtet iht.* eierseksjonslovens §49 andre ledd bokstav b). *Her tar man fra fellesareal (gang) og legger det til seksjon 19. Vedlagt innkallingen er skriv fra Oslo PBE som omtaler dette, med ref. 2024/00669-6.*

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler at seksjonseiere godkjenner reseksjoneringen slik at sameiet oppfyller sine forpliktelser i henhold til salgskontrakt for loft. Dette vedtaket er kun en formalitet som Kartverket krever fra sameiermøte.

**Forslag til vedtak**

Reseksjonering godkjennes

---

Sak 5

## TINGLYSNING AV AVTALE RUNDT SEKSJONER LOFT - FASTSETTELSE FELLESUTGIFTER NYE SEKSJONER LOFTAV HUSLEIE FOR NYE SEKSJONER PÅ LOFT

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

*Grunnlaget for de satte arealbrøkene fra 1983 er uklare, og sameiet ønsker i fremtiden å ha mulighet til å justere disse brøkene inkludert de nye enhetene på loftet, slik at det blir en rettferdig fordeling av areal. Derfor ble avtale rundt dette inngått 28.03.2021, denne er vedlagt.*

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler seksjonseiere å godkjenne vedtaket for å oppnå en rettferdig fordeling av felleskostnader

**Forslag til vedtak**

Vedlagte erklæring fra 28.03.2021 tinglyses på de nye enhetene på loftet. Inntil årsmøtet beslutter annerledes. For å oppnå en rettferdig fordeling av fellesutgifter legges det til 15 prosent økning på oppmålt BRA iht. NS3940 som benyttes til fordeling av felleskostnader på de nye enhetene på loftet. Dette er tilsvarende fordeling av felleskostnader på nåværende seksjoner i sameiet – andel av fellesarealer. Dette tas også inn i vedtektene for sameiet.

**Vedlegg**

1. Erklæring MBGT2v2.pdf

***ERKLÆRING***

*Det er noe uklarhet i intensjonen og forhold rundt eksisterende seksjonering fra 1983. Derfor utsteder Sequoia Utvikling AS, org. nr. 923790756, denne erklæringen;*

*Sequoia Utvikling AS (SU), eller datterselskap oppnevnt av SU i henhold til kontrakt av 20.05.2020, bekrefter at man ikke vil motsette seg en eventuell reseksjonering av gården basert på BRA (bruksareal), skulle generalforsamlingen ønske å endre sameiebrøken til BRA (bruksareal). Vi bekrefter at vi vil stemme JA på generalforsamling til en slik reseksjonering, så lenge vi er seksjonseiere, og bekrefter at vi som seksjonseiere av de 5 nye enhetene på loftet vil signere på samtykkeerklæring angående disse som sendes til Kartverket i denne forbindelse. Vi bekrefter videre at areal til nye boder i kjeller tilhørende de nye loftsenhetene kan legges på brøken til loftsleilighetene (boder i kjeller til de nye enhetene er ikke bygd, og må tas inn i ny reseksjonering ved prosjektets ferdigstillelse).*

*SU skal tinglyse denne erklæringen på de respektive nye seksjonene på loftet, dersom reseksjonering til BRA (bruksareal) ikke er fattet av generalforsamlingen ved overskjøting til nye eiere. Dersom generalforsamlingen stemmer nei til reseksjonering til BRA (bruksareal), skal ikke erklæringen tinglyses.*

*For Sequoia Utvikling AS*

*Oslo, 28.03.2021*





*Ulf Ø. Lund* *Knut O. Klokk*

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.07.24 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 31.07.24
**Selskapsnummer:** 7661 **Selskapsnavn:** Sameiet Magnus Bergsgt. 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Oddbjørn Vik er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Svein Lillestølen og Erlend Rieve Kristianseen er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot



_____ _____

Sak 4 RESEKSJONERING AV LOFT

Reseksjonering godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 TINGLYSNING AV AVTALE RUNDT SEKSJONER LOFT - FASTSETTELSE FELLESUTGIFTER NYE SEKSJONER LOFTAV HUSLEIE FOR NYE SEKSJONER PÅ LOFT

Vedlagte erklæring fra 28.03.2021 tinglyses på de nye enhetene på loftet. Inntil årsmøtet beslutter annerledes. For å oppnå en rettferdig fordeling av fellesutgifter legges det til 15 prosent økning på oppmålt BRA iht. NS3940 som benyttes til fordeling av felleskostnader på de nye enhetene på loftet. Dette er tilsvarende fordeling av felleskostnader på nåværende seksjoner i sameiet – andel av fellesarealer. Dette tas også inn i vedtektene for sameiet.

☐ For

☐ Mot

**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.

# V E D T E K T E R

**for**

Sameiet Magnus Bergs Gate 2 org. nr. 976 863 453

Vedtatt på årsmøte 25.4.2018

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Magnus Bergs Gate 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 9.11.1983.

### 1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 212, Bnr. 608 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

### 1-4 Forhold til Eierseksjonsloven
Vedtektene er basert på Lov om Eierseksjoner fra 16. juni 2017. Unntak er særbestemmelser i vedtektenes punkt 5-3 om bygningsmessige arbeider, punkt 5-4 om gårdens stil.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

**3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

**3-1 Rett til bruk**
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

**3-2 Ordensregler og dyrehold**
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

**4. Parkeringsplasser**
Det finnes ikke parkering på eiendommen.

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

**5-3 Bygningsmessige arbeider**
(1) Utskiftning 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 stryet før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

**5-4 Gårdens stil**
Ved oppussing, rehabilitering og fornying av gården skal man søke å opprettholde gårdens stil og tidsriktige uttrykk.

**6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**
**6-1 Felleskostnader**
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

**6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.
**7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

**7-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

**7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

**8-2 Styremøter**
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

**8-3 Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 9. Årsmøtet

**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**9-2 Tidspunkt for årsmøtet**
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

**9-3 Innkalling til årsmøte**
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

**10-1 Forretningsfører**
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

**10-2 Regnskap og revisjon**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

**10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

**11 Diverse opplysninger**

**11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

**11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

**11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

# Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614776028
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 971040823 | OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN | Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| 976863453 | SAMEIET MAGNUS BERGSGT 2 | | c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO |

## Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 212 | 608 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 223383 Tinglyst: 13.11.2024
STATENS KARTVERK

Oslo Plan- og bygningsetaten 05.09.24.

RETT KOPI Kjetil Engen



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/223383/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-20 11:41

Side 1 av 12

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI 2.10.2024 Kjetil Enger

# Søknad om reseksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson 48058192 KJETIL ENGER |
| Oslo | Boks 364, Sentrum, 0102 Oslo | |

**1. Opplysninger om innsenderen**

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | Sameiets org.nr. | Telefonnummer |
|---|---|---|---|
| Sequoia Utvikling 1 AS v/Ulf Ø. Lund | 924866608 | | 95759484 |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | |
| Postboks 1867 Vika | 0124 | Oslo | |

**2. Opplysninger om eiendommen**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0266 | Oslo | 212 | 608 | |

**3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))**

| Seksjons-nummer | Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Dagens eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|---|
| | 976863453 | Sameiet Magnus Bergsgt 2 | |

**4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)**

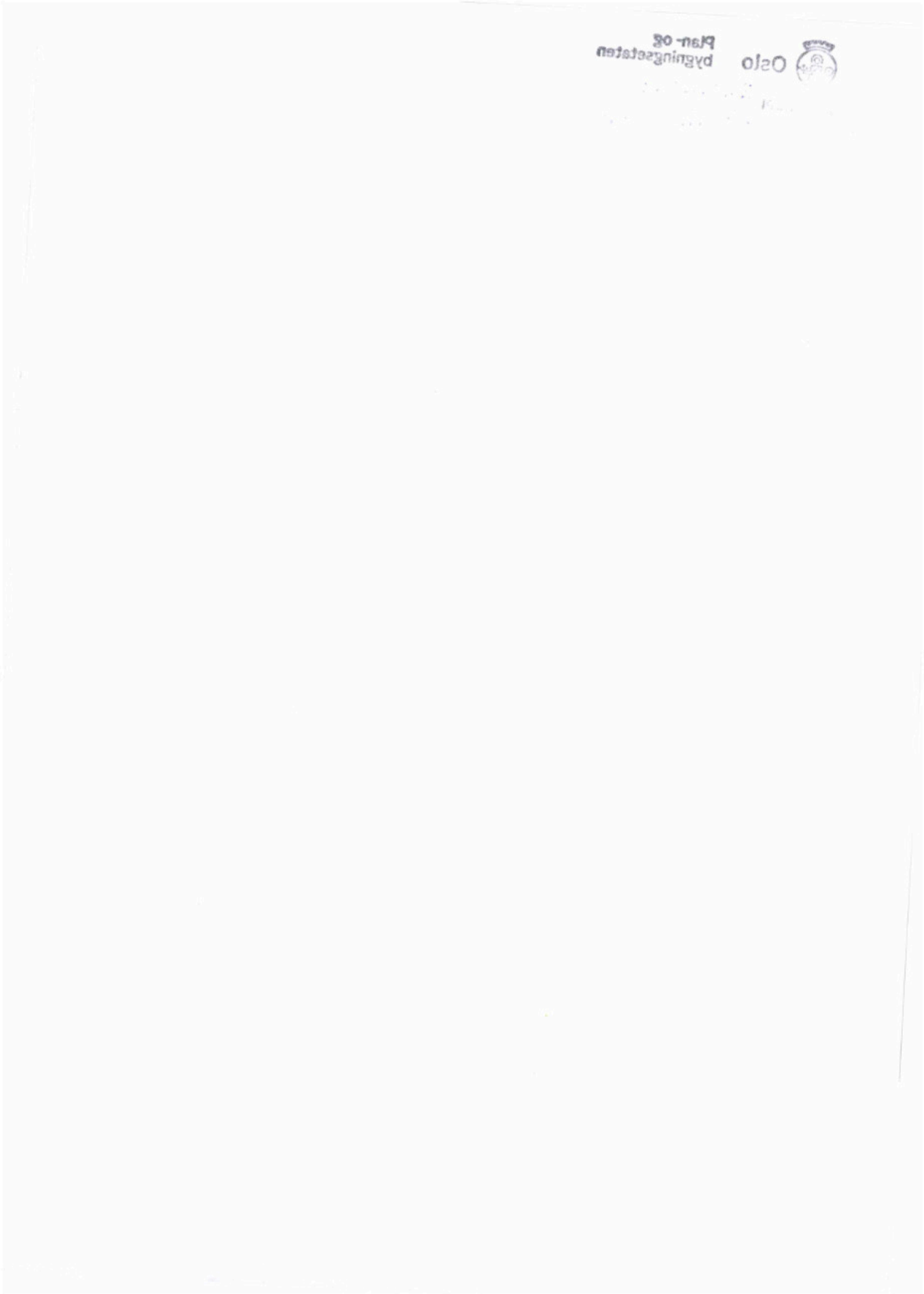
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

| Seksjons-nummer | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|
| 17 | B | 70 | |
| 18 | B | 72 | |
| 19 | B | 120 | |
| 21 | B | 91 | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | Nevner = 2520 | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 08.05.24 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5


Oslo
Plan- og
byggingsetaten

**5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på**

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av seksjon 17 (soverom) overføres til fellesareal. Del av seksjon 19 overføres til seksjon 18. Del av seksjon 18 innlemmes i seksjon 19. Del av fellesareal (gang) innlemmes i seksjon 19. Seksjon 19 og 20 slås sammen. Seksjon 20 utgår. Del av seksjon 21 overføres til fellesareal. Ingen endring i sum teller/nevner.

**6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen**

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

**7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 08.05.24 | |

**8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

**9. Vedlegg som skal følge søknaden**

**a)** Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

**b)** Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

**c)** Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

**d)** Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

**e)** Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

**f)** Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

**g)** Samtykke fra bank/panthaver

**h)** Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

**i)** Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

**10. Innsendte plantegninger**

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

Rettet opp etter avtale med Ulf Øyvind Lund 30.5.2024 Kjell Ingvar Grøsvik

**11. Underskrifter**

| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|---|
| 17, 18, 19, 20, 21 | Oslo, 08.05.24 | MBG 2 AS IHT. GENERALFULLMAKT 1.8.23 | ULF ØYVIND LUND KNUT OLAV VIK-KLOKK |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| For signaturer, se eget vedlegg. | | | |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| 17, 18, 19, 20 21 | | | |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| | | | |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| | | | |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| | | | |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 08.05.24 | Ulf Øyvind Lund |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **3** av **5**

## 12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

| Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| OSLO, 02.08.24 | * | * ODDBJØRN VIK |
| OSLO, 02.08.24 | * | * ERLEND RIEVE KRISTIANSEN |
| OSLO, 02.08.24 | * Svein Lillestølen | * SVEIN LILLESTØLEN |

## 13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

| Seksjonsnummer | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

## 14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

## 15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 212 | 608 | | 17, 18, 19, 21 |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 13.8.24 | | Oslo Plan- og bygningsetaten |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 02.08.2024 | |

## 4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

| Seksjons-nummer | Seksjonens formål<br>**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>**N** = næringsseksjon<br>**SB** = samleseksjon bolig<br>**SN** = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal.<br>**B** = tilleggsareal i bygning<br>**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Vedlegg til pkt 3 – Hjemmelshaver(e)

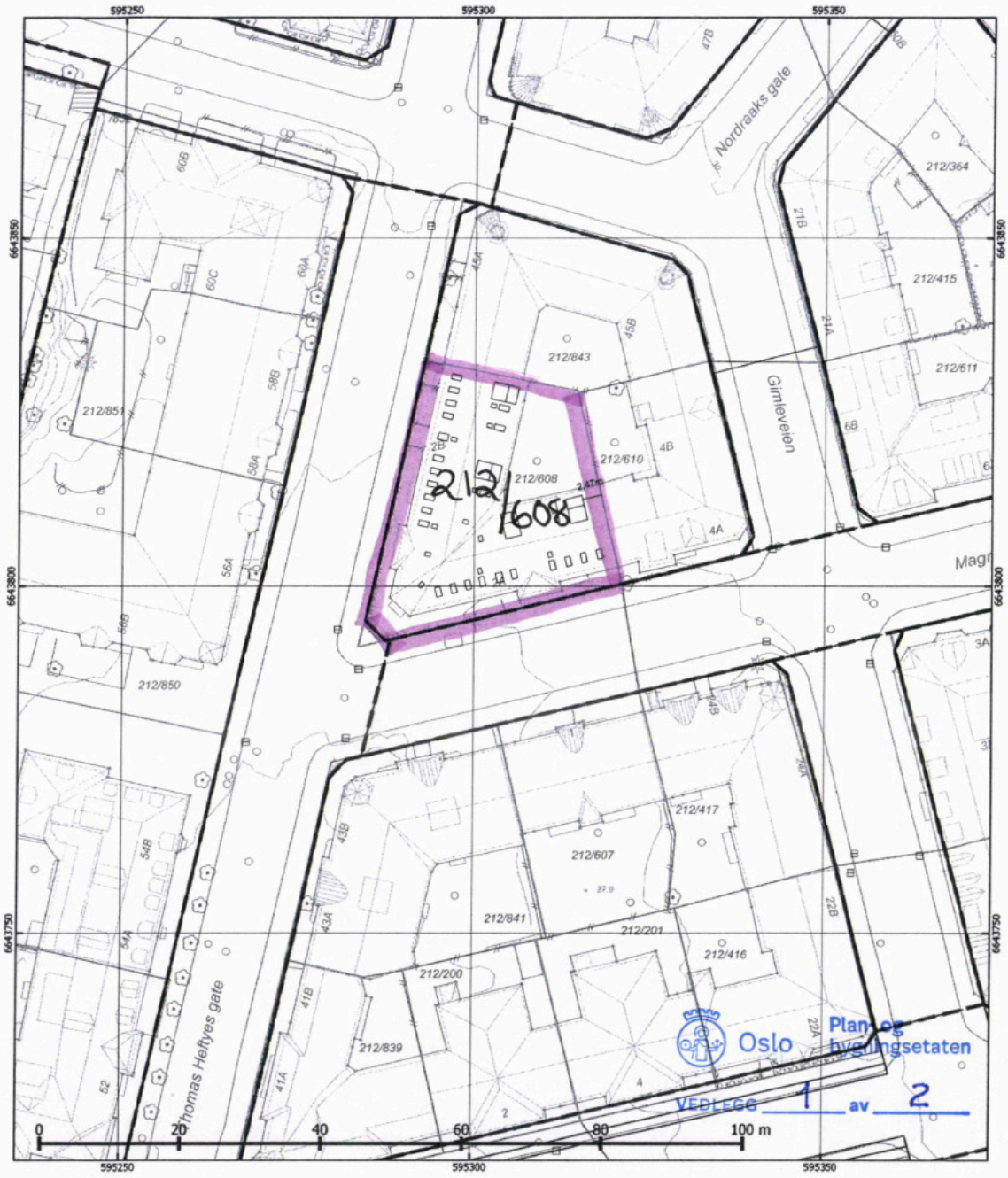
| 3. Hvem eier seksjonene som skal endres? | | | |
|---|---|---|---|
| Seksjons-nummer | Fødselsnr. (11-siffer) | Navn | Ideell eierandel |
| 17 | 250606 [redacted] | CHARLOTTE GJØEN BERGESEN | 1/1 |
| | | | |

Vedlegg til pkt 11 – Underskrift

| 11.Underskrift (hjemmelshaver 17) | | | |
|---|---|---|---|
| Dato | Sted | Signatur | Gjentas med Blokkbokstaver |
| 29.10 | oslo | charlotte Bergesen | CHARLOTTE GJØEN BERGESEN |
| | | | |

## Vedlegg til pkt 11 – Styrets signatur:

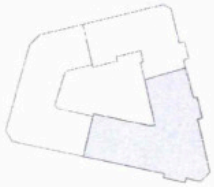
| 11. Underskrifter (Styret) | | | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Sted** | **Signatur** | **Gjentas med blokkbokstaver** |
| 19/9-24 | Oslo | Oddbjørn Vik | ODDBJØRN VIK |
| 19/9-24 | Oslo | Svein Lilleslett | SVEIN LILLESLETT |
| | | | |
| | | | |




| | | | |
|---|---|---|---|
| Plan- og bygningsetaten | Adresse: MAGNUS BERGS GATE 2A | PlottID/Best.nr: 138438 / 86407343 | Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav. |
| Dato: 12.08.2020 | Gnr/Bnr: 212/608 | Deres ref.: | |
| Bruker: mall | Kartet er sammenstilt for: Byggesak | Kommentar: | © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune |
| Målestokk 1:500 | | | |
| Ekvidistanse 1m | | Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 | Beskrivelse: |
| Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 | | Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. | NR: |
| Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000 | | | Dato: |
| Originalformat: A3 | | | Revidert dato: |

212/608 OSLO

SEQUOIA



| | |
|---|---|
| **Tiltakshaver** | MBG2 AS (Sequoia Utvikling)<br>Møllergata 4<br>0179 Oslo<br>frida@sequoia.no<br>Tlf: 98 63 17 17 |
| **Prosjekterende** | Fjord Arkitekter<br>Bjerregaards gate 1A<br>0171 Oslo<br>Tlf: 40 41 61 61<br>post@fjordgruppen.no |
| **Prosjekt** | Nye leiligheter på loft<br>Magnus Bergs gate 2<br>0266 Oslo<br>GNR/BNR 212/608 |
| **Tegning** | Plan loft |
| **Dato** | 31.08.2023 |
| **Rev.** | |
| **Målestokk** | 1:100 (A2) |




212/608 OSLO

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 2 av 2

# Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613291971
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 971040823 | OSLO KOMMUNE PLAN- OG | Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| 976863453 | MAGNUS BERGSGT 2 SAMEIE | | c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO |

## Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 212 | 608 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 990909 Tinglyst: 13.08.2021
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
27.7.21

07.07.2021 11:15

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/990909/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-20 11:41

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 15/6.21

# Søknad om reseksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| Oslo | Boks 364, Sentrum, 0102 Oslo | Kim Lien Ung / 48069548 |

**1. Opplysninger om innsenderen**

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | Sameiets org.nr. | Telefonnummer |
|---|---|---|---|
| Sequoia Utvikling AS v/Ulf Ø. Lund | 923790756 | | 95759484 |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | |
| Møllergata 4 | 0179 | Oslo | |

**2. Opplysninger om eiendommen**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0266 | Oslo | 212 | 608 | |

**3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))**

| Seksjons-nummer | Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Dagens eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|---|
| | 976863453 | Sameiet Magnus Bergsgt 2 | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

**4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)**

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

| **Seksjons-nummer** | **Seksjonens formål**<br>**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>**N** = næringseksjon<br>**SB** = sameiseksjon bolig<br>**SN** = sameiseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)**<br>Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal**<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal.<br>**B** = tilleggsareal i bygning<br>**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|
| 17 | B | 70 | |
| 18 | B | 72 | |
| 19 | B | 70 | |
| 20 | B | 50 | |
| 21 | B | 91 | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | Nevner = 2520 | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 05.03.21 | Ulf Øyvind Lund |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 5

**5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på**

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Av fellesareal på loft opprettes det 5 nye boligseksjoner

Brøk nevner endres for sameiet.

**6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen**

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

**7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 05.03.21 | |

## 8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

## 9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

## 10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

## 11. Underskrifter

| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|---|
| 4 | Oslo 08/03/2021 | | MICHEL DIEMER NIENHUIS<br>Styreleder |
| Seksjonsnummer | Sted og dato<br>Oslo | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>~~FREDRIK FALCH~~<br>Styremedlem |
| Seksjonsnummer | Sted og dato<br>Oslo, 25-03-21 | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>ODD JONNY REME<br>Styremedlem |
| Seksjonsnummer<br>2 | Sted og dato<br>Oslo, 8/3-21 | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>ARNE CHRISTIAN KIELLAND<br>STYREMEDLEM |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 05.03.21 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

## 12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

| Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Oslo, 08/03/2021 | | MICHEL DIEMER NIENHUIS<br>Styreleder |
| Oslo, 8/3-21 | | ~~FREDRIK FALCH~~ ARNE CHRISTIAN KIELLAND<br>Styremedlem |
| Oslo, 25-03-21 | | ODD JONNY REME<br>Styremedlem |

## 13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

| Seksjonsnummer | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

## 14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

## 15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | OSLO | 212 | 608 | | 17 - 21 |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 06.07.2021 | For leder<br>Eva Fvelk | Plan- og bygningsetaten<br>TEKNISK FAGAVDELING |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 05.03.21 | |

**4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse**

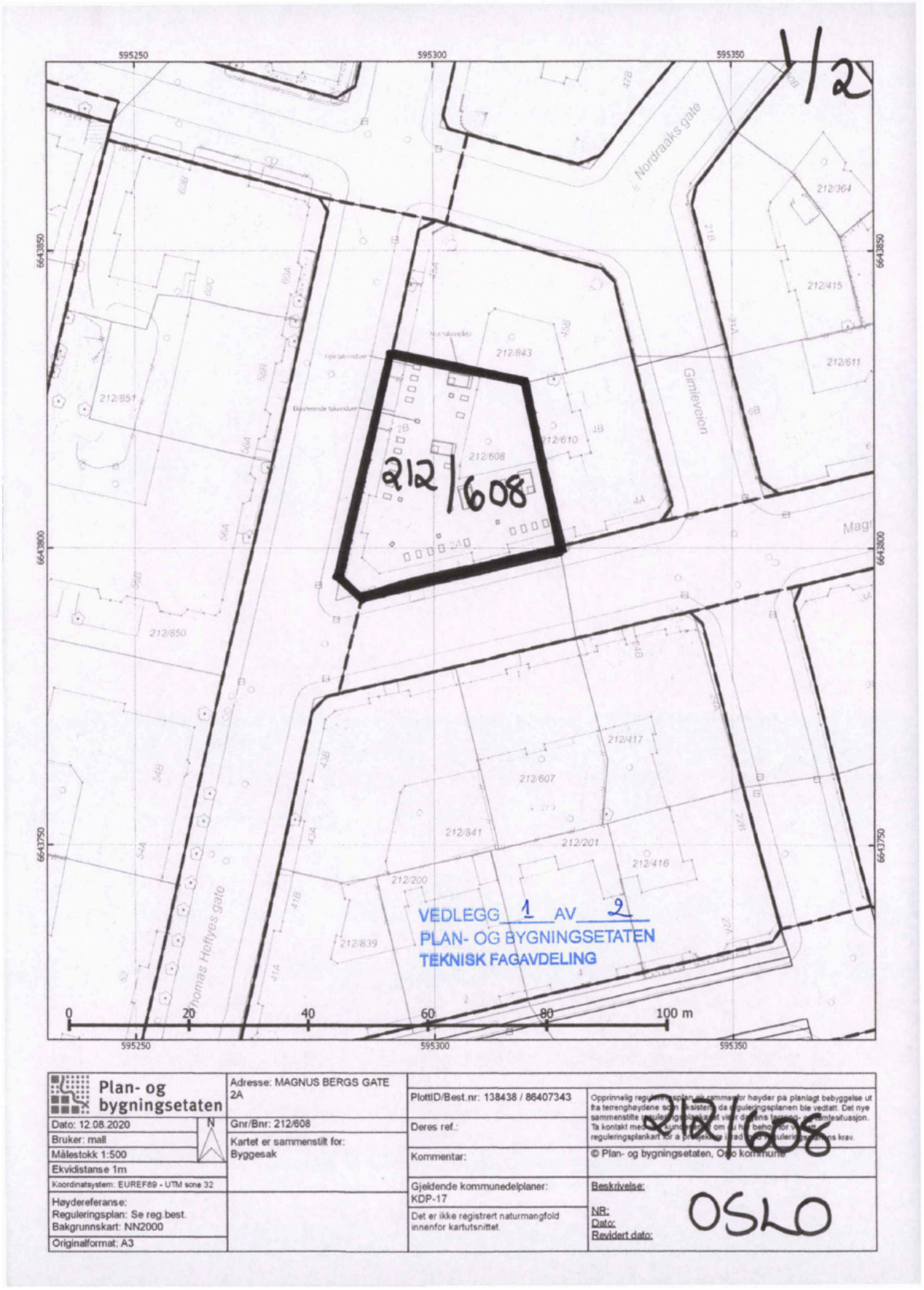
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

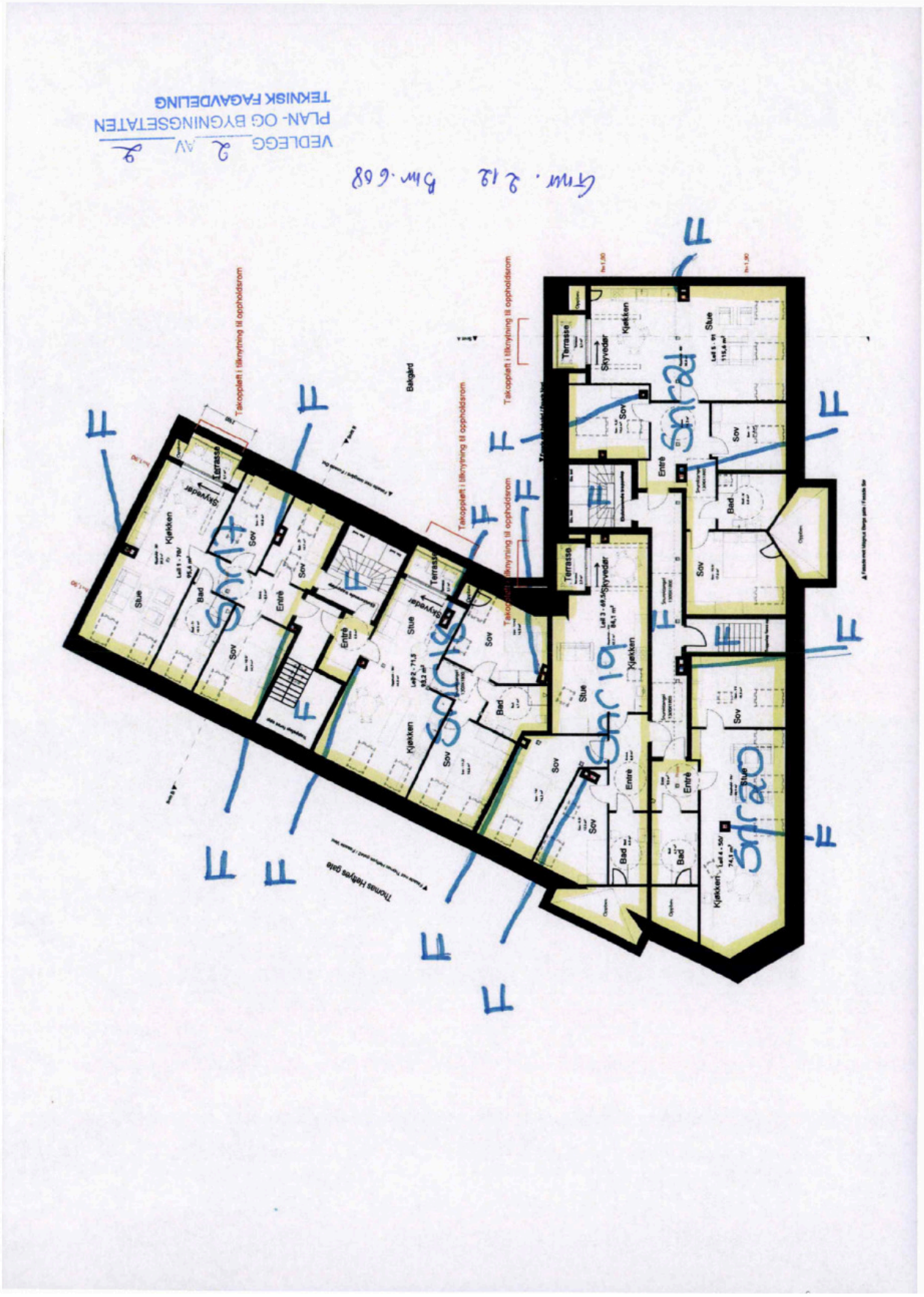
| Seksjons-nummer | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | Nevner = | |

| Dato | Innsenderens s underskrift |
|---|---|
| 05.03.21 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 5 av 5


1/2
595250
595300
595350
6643850
6643800
6643750
Nordraaks gate
Gimleveien
Thomas Heftyes gate
212/608
212/843
212/610
212/364
212/415
212/611
212/851
212/850
212/417
212/607
212/841
212/201
212/416
212/200
212/839
0
20
40
60
80
100 m
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan- og bygningsetaten
Dato: 12.08.2020
Bruker: mall
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanse:
Reguleringsplan: Se reg.best.
Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3
N
Adresse: MAGNUS BERGS GATE 2A
Gnr/Bnr: 212/608
Kartet er sammenstilt for: Byggesak
PlottID/Best.nr: 138438 / 86407343
Deres ref.:
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Beskrivelse:
NR:
Dato:
Revidert dato:
212/608
OSLO


TEKNISK FAGAVDELING
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
VEDLEGG 2 AV 9
Takoppløft i tilknytning til oppholdsrom
Bakgård
Terrasse
Skyvedør
Kjøkken
Stue
Sov
Bad
Entré
Thomas Heftyes gate

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

09.NOV.83 012129

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

# Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

RETT KOPI BEKREFTES
Statsaut. eiendomsmegler
Kongensgt. 2 Oslo

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **1. Eiendom** | Gnr. 212 | Bnr. 608 | Fnr. ---- | Kommune Oslo kommune |

**2. Eier**

| Navn | Fødselsdato (dag, mnd., år) |
|---|---|
| A/S MAGNUS BERGSGT. 2, | |

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

**4. Egenerklæring** om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

**5. Tegninger m. v.**

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = 2167 | Snr. | Formål | Brøk med nevner= |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | B | 150 | 21 | | |
| 2 | B | 174 | 22 | | |
| 3 | B | 119 | 23 | | |
| 4 | B | 74 | 24 | | |
| 5 | B | 150 | 24 | | |
| 6 | B | 174 | 26 | | |
| 7 | B | 119 | 27 | | |
| 8 | B | 107 | 28 | | |
| 9 | B | 150 | 29 | | |
| 10 | B | 174 | 30 | | |
| 11 | B | 119 | 31 | | |
| 12 | B | 107 | 32 | | |
| 13 | B | 150 | 33 | | |
| 14 | B | 174 | 34 | | |
| 15 | B | 119 | 35 | | |
| 16 | B | 107 | 36 | | |
| 17 | | | 37 | | |
| 18 | | | 38 | | |
| 19 | | | 39 | | |
| 20 | | | 40 | | |
| Sum teller skal stemme med nevner | | 2167 | Sum teller skal stemme med nevner | | |

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

**7. Supplerende tekst**

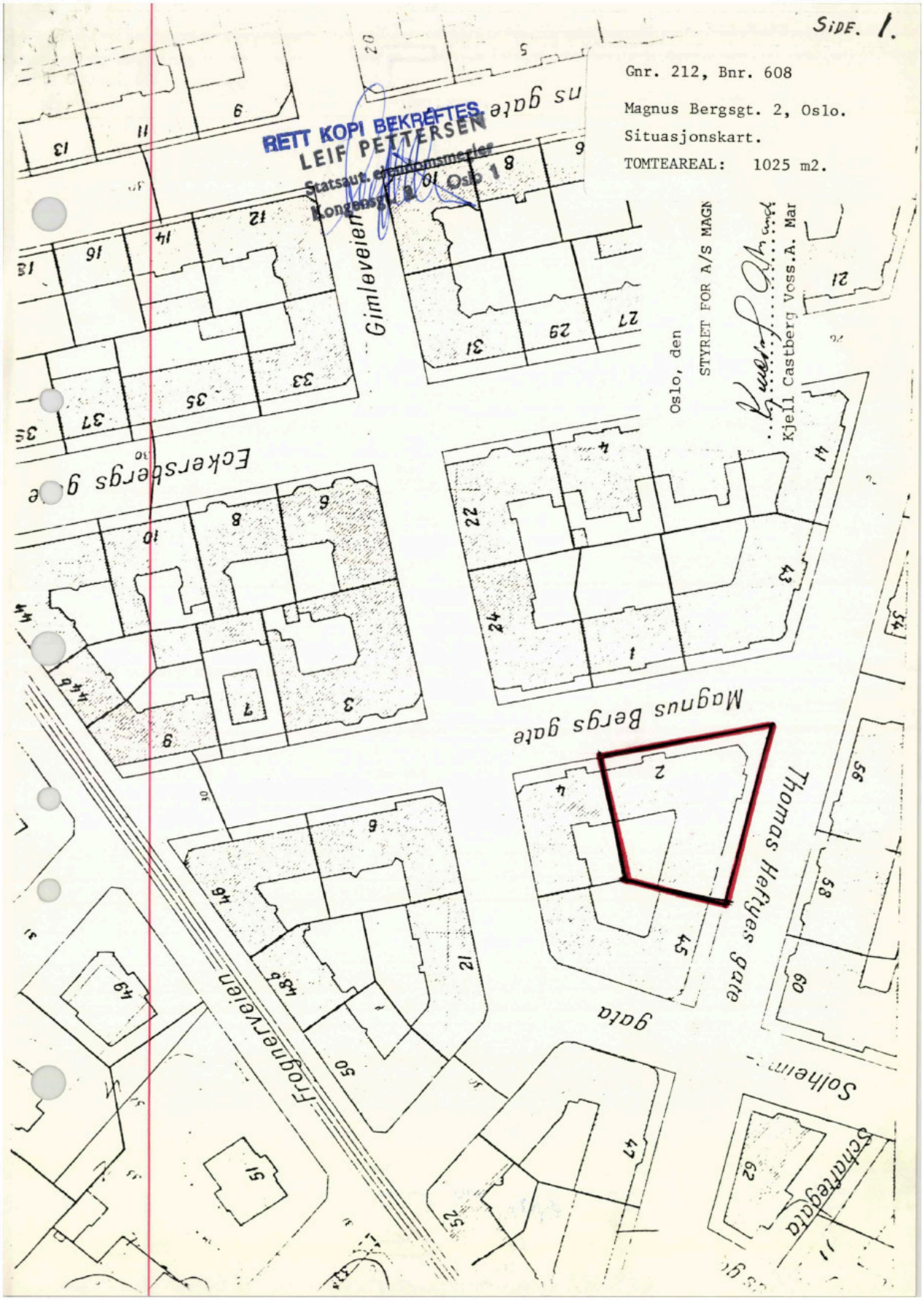
Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser overfor sameiet gis det pant i hver seksjon for kr. 10.000,-. Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

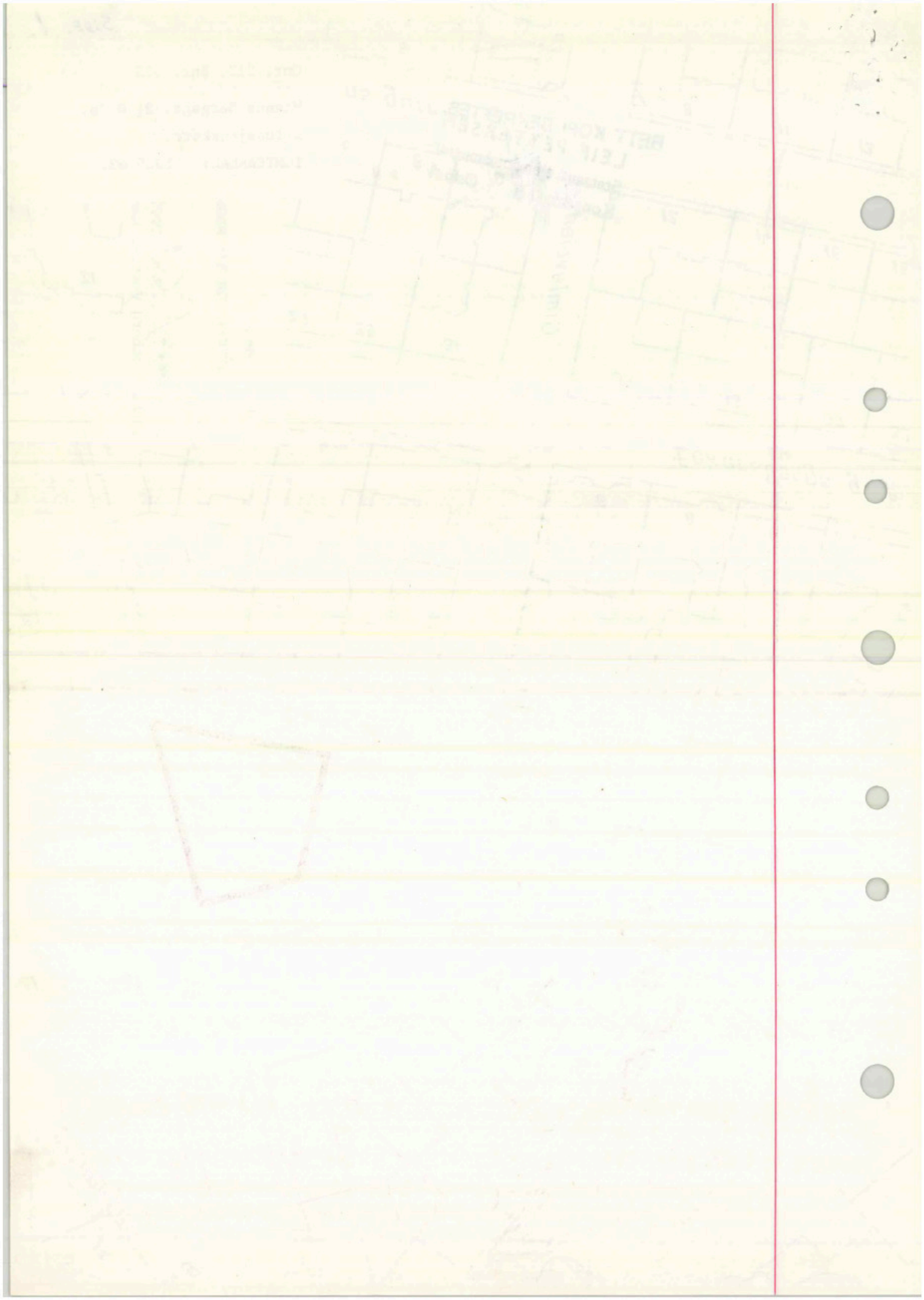
| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| 4.nov. 1983. | A/S MAGNUS BERGSGT. 2. Kjell C. Voss. Ranveig Gjerde. |
| Sted: Oslo, | |

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| John Holm a/s | | |

Statsaut. eiendomsmeglere
Kongensgt. 2II - Oslo 1
42 38 16


SIDE. 1.
Gnr. 212, Bnr. 608
Magnus Bergsgt. 2, Oslo.
Situasjonskart.
TOMTEAREAL: 1025 m2.
RETT KOPI BEKREFTES
LEIF PETTERSEN
Statsaut. eiendomsmegler
Kongensgt. 2 Oslo 1
Oslo, den
STYRET FOR A/S MAGN
Kjell Castberg Voss.A. Mar
Gimleveien
Eckersbergs gate
Magnus Bergs gate
Thomas Heftyes gate
Frydenbergveien
Schnitlergata



SIDE. 2.

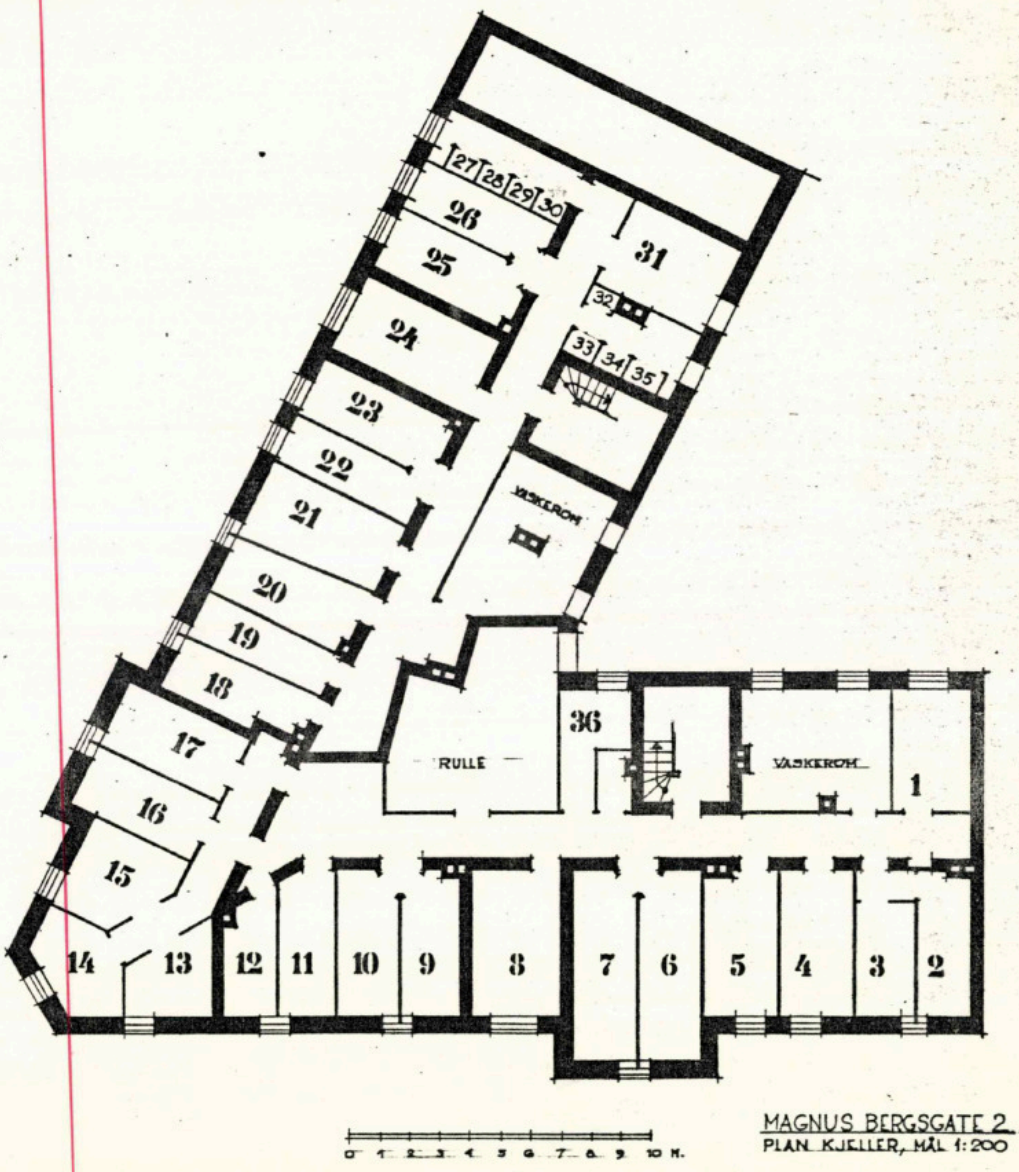
RETT KOPI BEKREFTES.
LEIF PETTERSEN
Statsaut. eiendomsmegler
Kongensgt. 2 Oslo 1

Gnr. 212, Bnr. 608

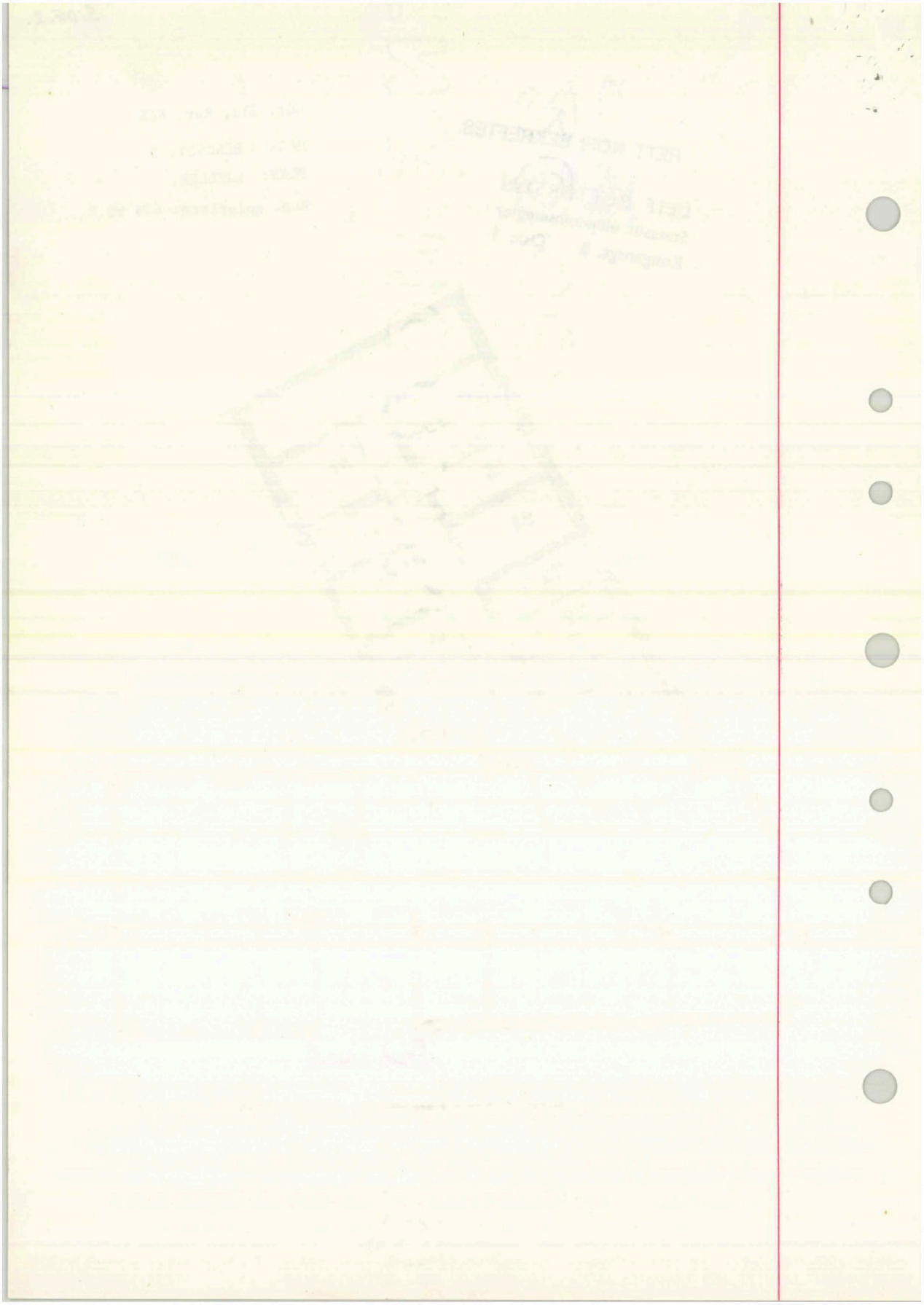
MAGNUS BERGSGT. 2

PLAN: KJELLER.

Bto. gulvflate: 628 m2




MAGNUS BERGSGATE 2.
PLAN KJELLER, MÅL 1:200



SIDE 3.

Gnr. 212. Bnr. 608.

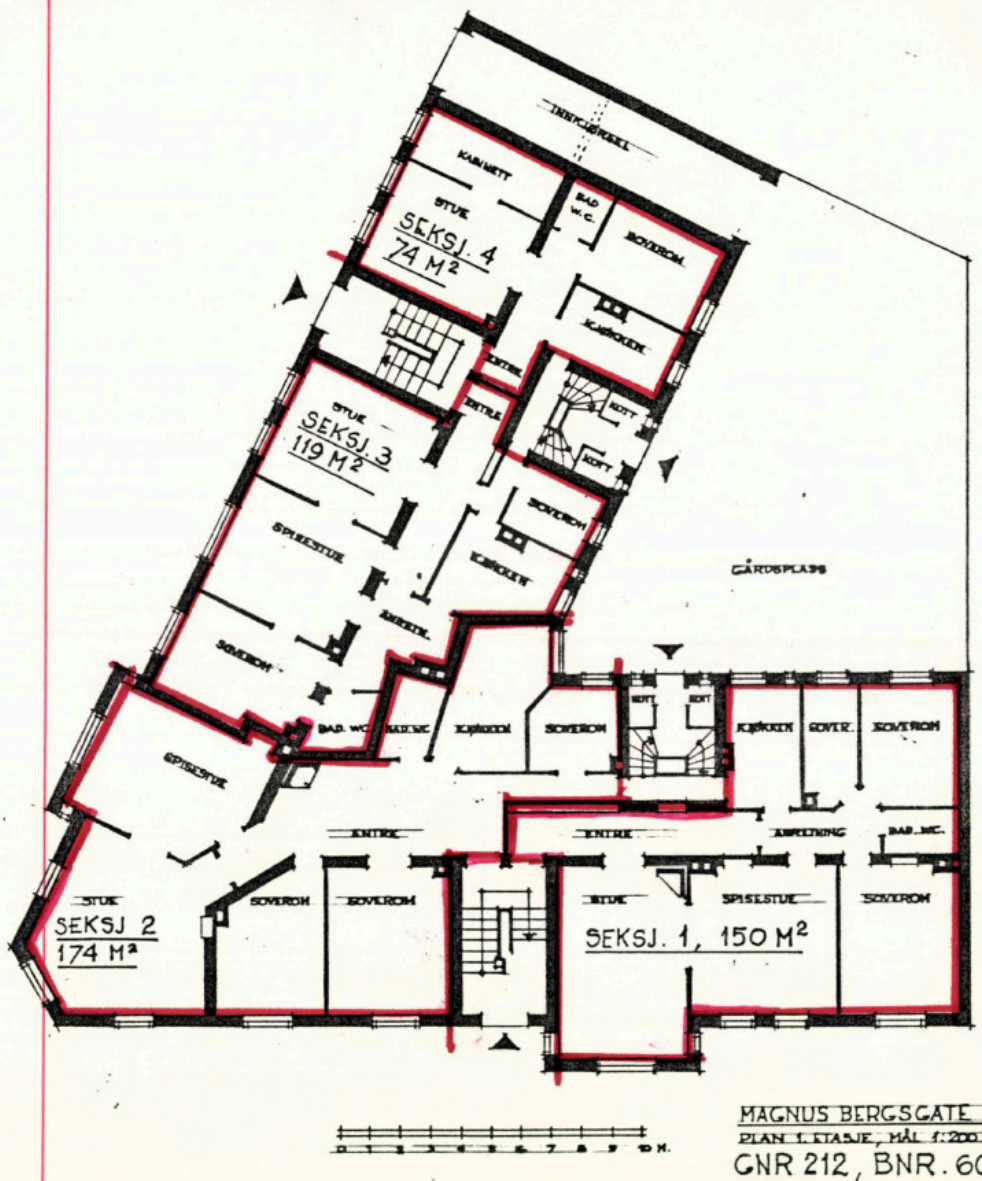
MAGNUS BERGSGT. 2,

PLAN: 1. ETASJE.

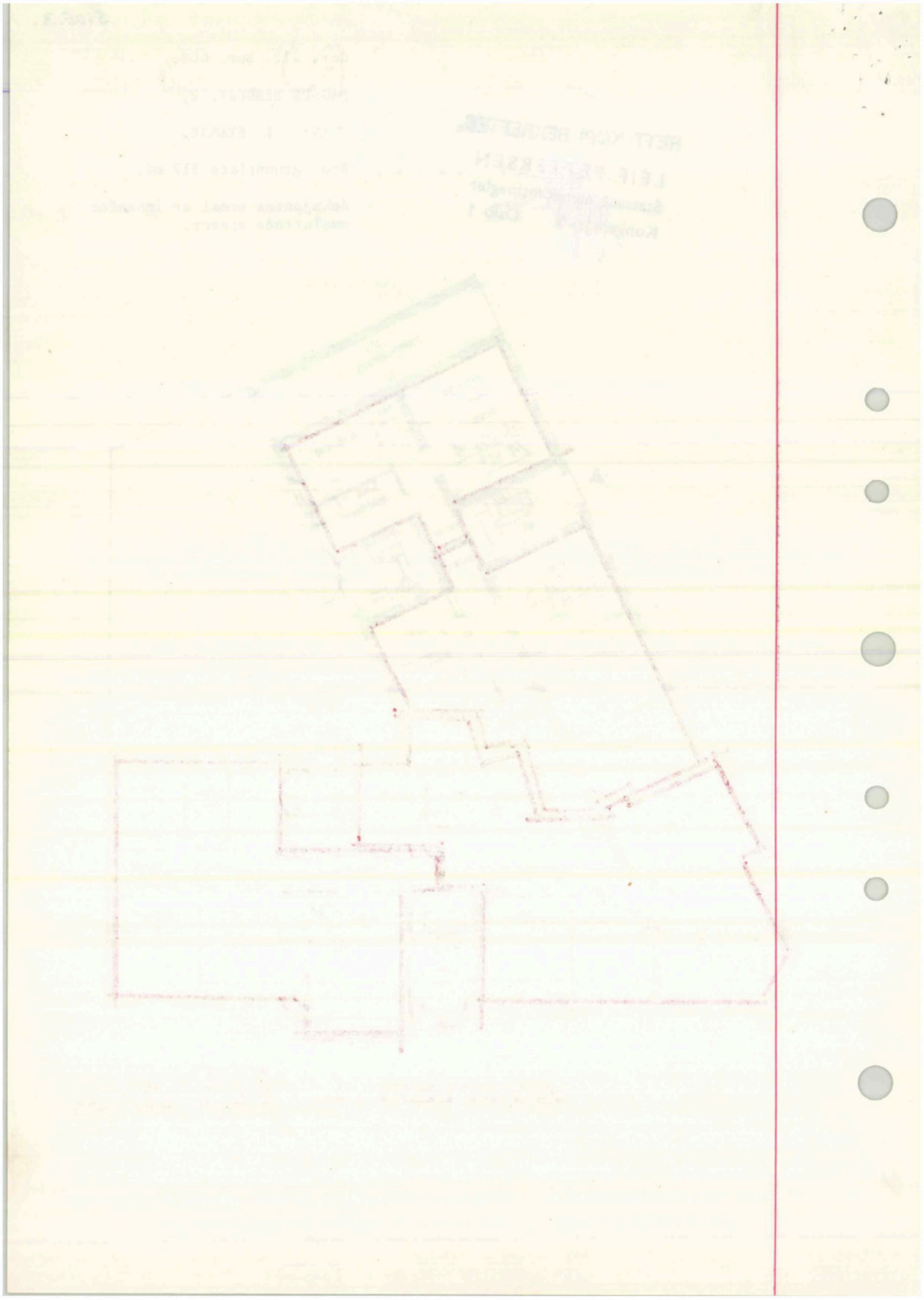
Bto: grunnflate 517 m2.

Seksjonens areal er innenfor omsluttede vegger.

RETT KOPI BEKREFTES.
LEIF PETTERSEN
Statsaut. eiendomsmegler
Kongensgt. 2 Oslo 1




MAGNUS BERGSGATE 2
PLAN 1. ETASJE, MÅL 1:200
GNR 212, BNR. 608



SIDE 4.

Gnr. 212, Bnr. 608

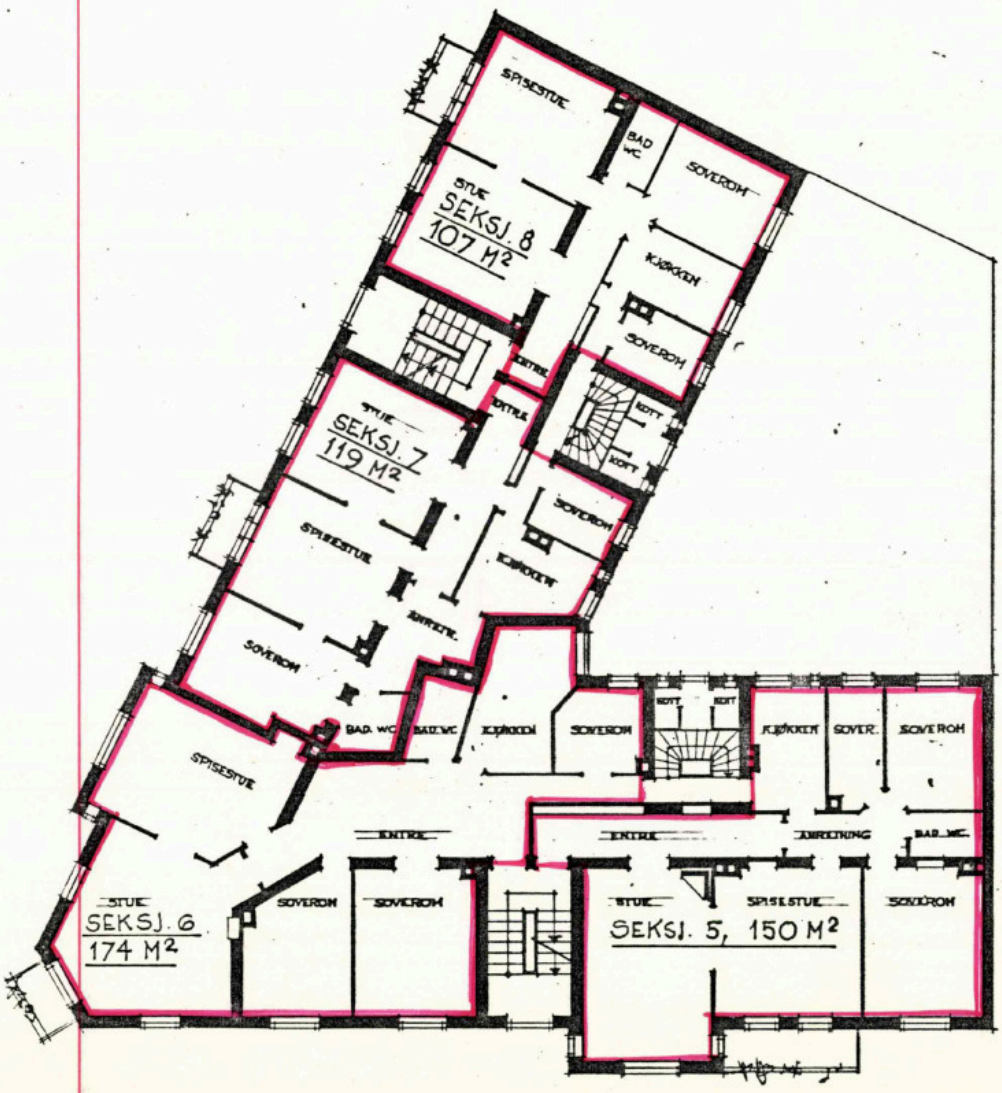
MAGNUS BERGSGT. 2,

PLAN: 2. ETASJE.

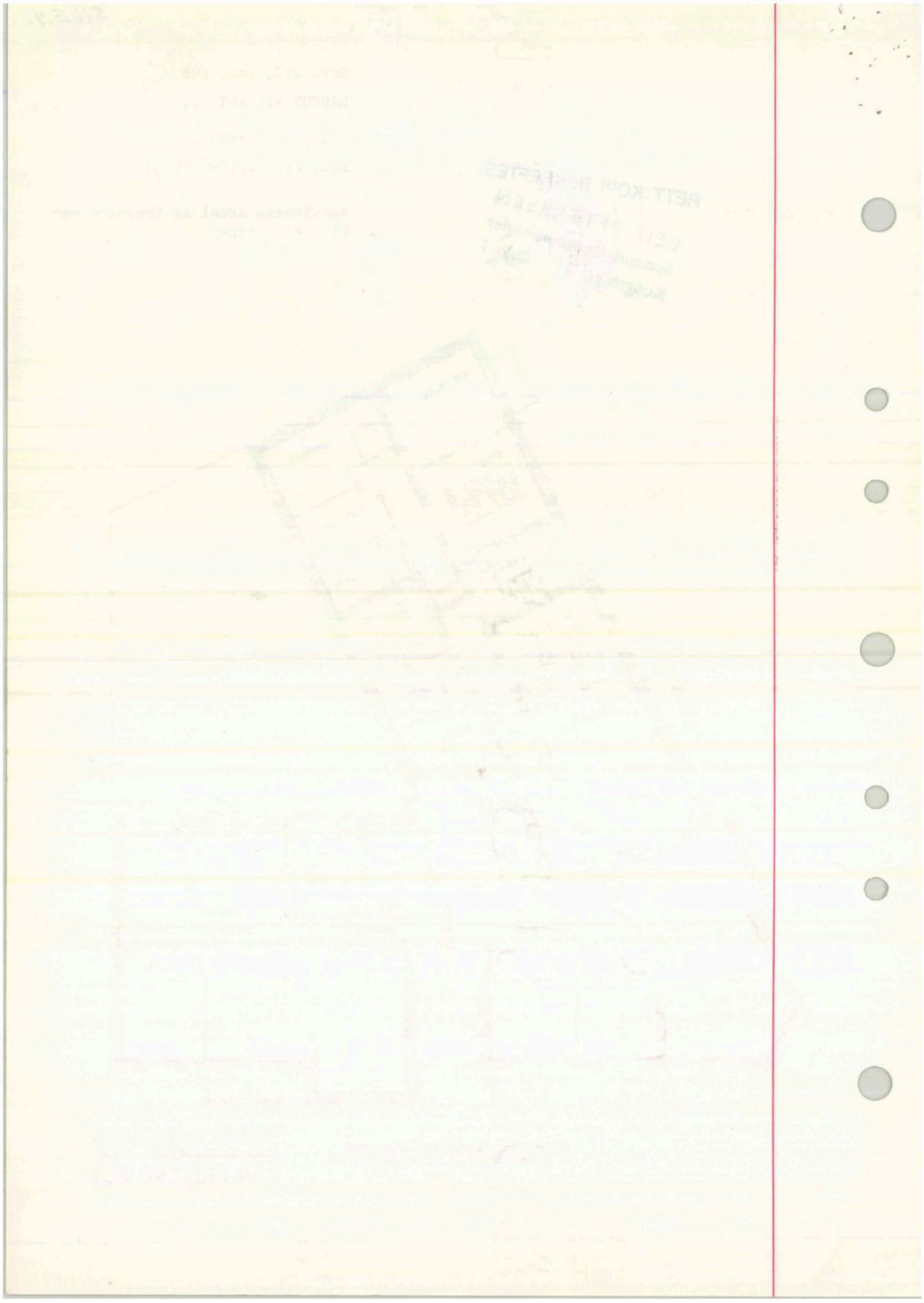
Bto. grunnflate 550 m2.

Seksjonens areal er innenfor omsluttede vegger.

RETT KOPI BEKREFTES.
LEIF PETTERSEN
Statsautorisert eiendomsmegler
Kongensgt. 1 Oslo 1




MAGNUS BERGSGATE 2
PLAN 2 ETASJE, MÅL 1:200
GNR 212, BNR 608



SIDE 5.

Gnr. 212, Bnr. 608.

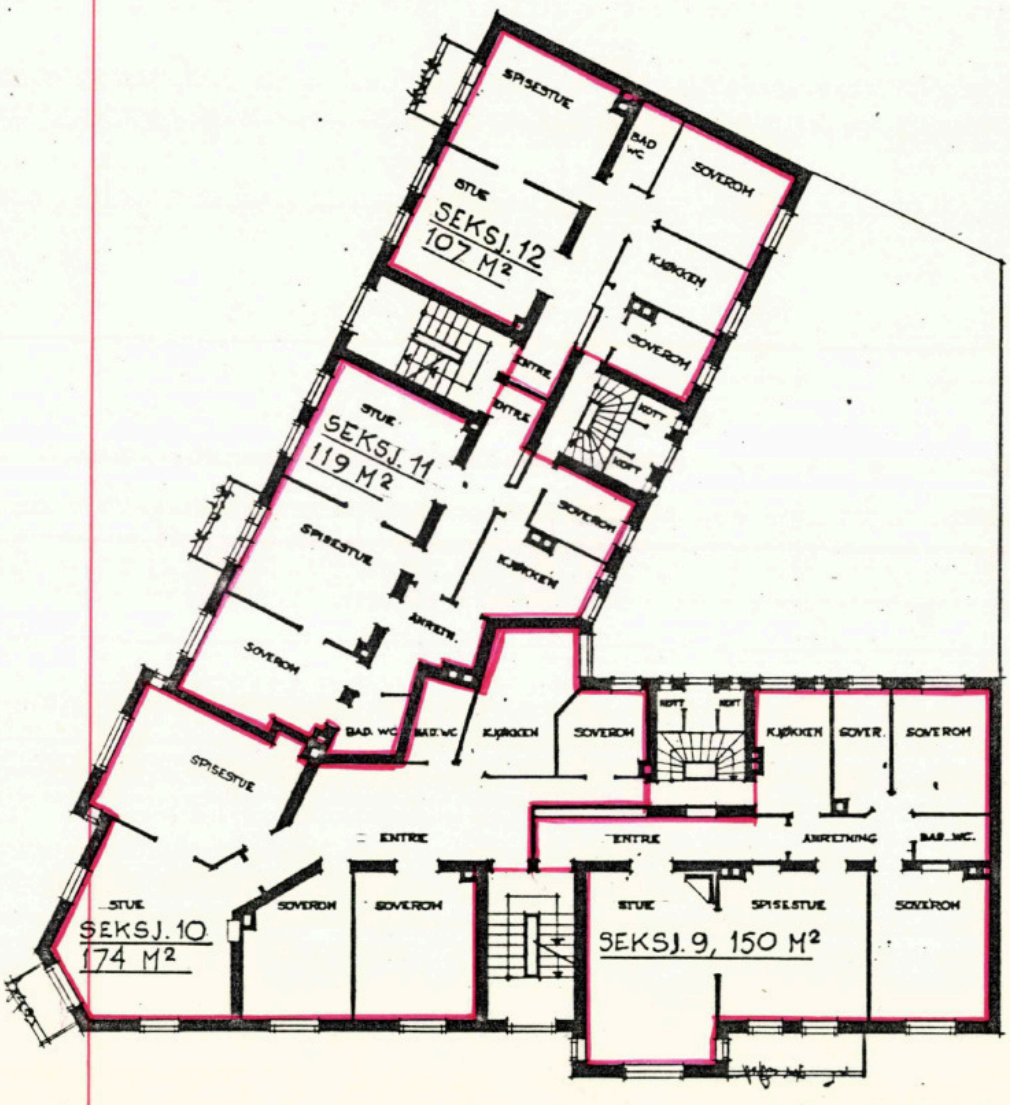
MGANUS BERGSGT. 2,

PLAN: 3. ETASJE.

Bto grunnflate 550 m2.

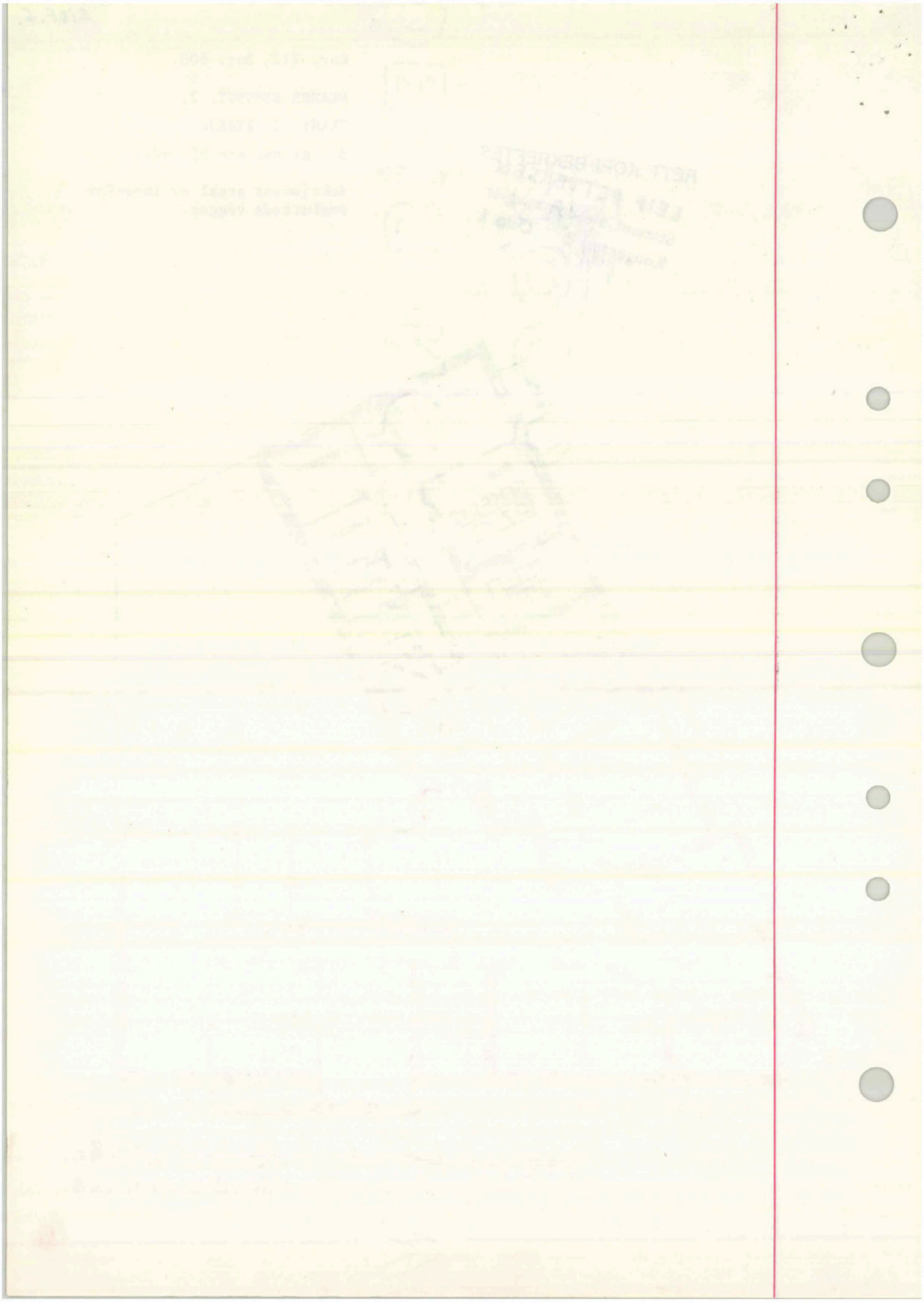
Seksjonens areal er innenfor omsluttede vegger.

RETT KOPI BEKREFTES.
LEIF PETTERSEN
Statsaut. eiendomsmegler
Kongensgt. 2 Oslo 1




0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 M.

MAGNUS BERGSGATE 2
PLAN 3. ETASJE, MÅL 1:200
GNR. 212, BNR. 608



SIDE. 6.

Gnr. 212, Bnr. 608.

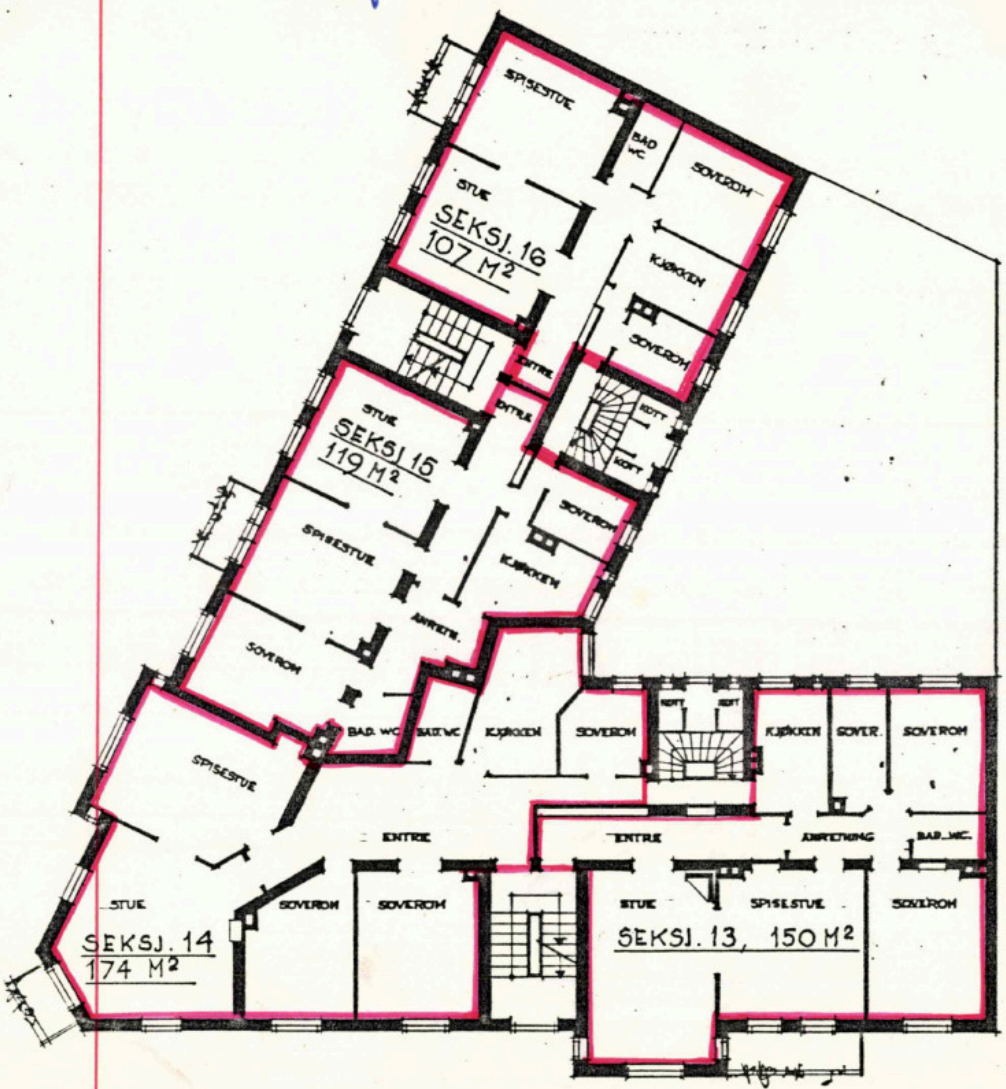
MAGNUS BERGSGT. 2,

PLAN: 4. ETASJE.

Bto. grunnfalte 550 m2.

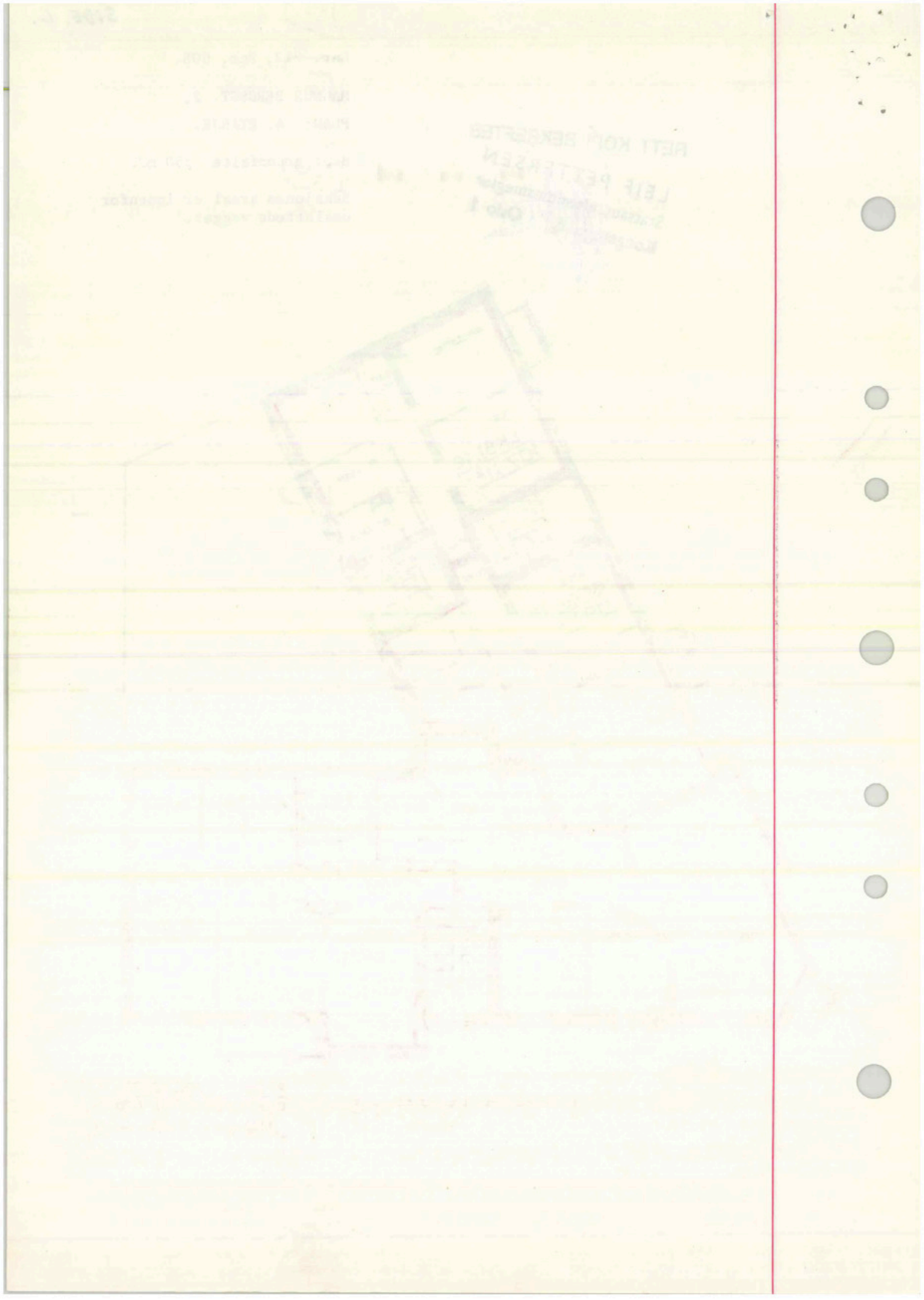
Seksjones areal er innenfor omsluttede vegger.

RETT KOPI BEKREFTES.
LEIF PETTERSEN
Statsaut. eiendomsmegler
Kongensgt. 1 Oslo 1




0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 M.

MAGNUS BERGSGATE 2
PLAN 4. ETASJE, MÅL 1:200
GNR. 212, BNR. 608,



SIDE 7.

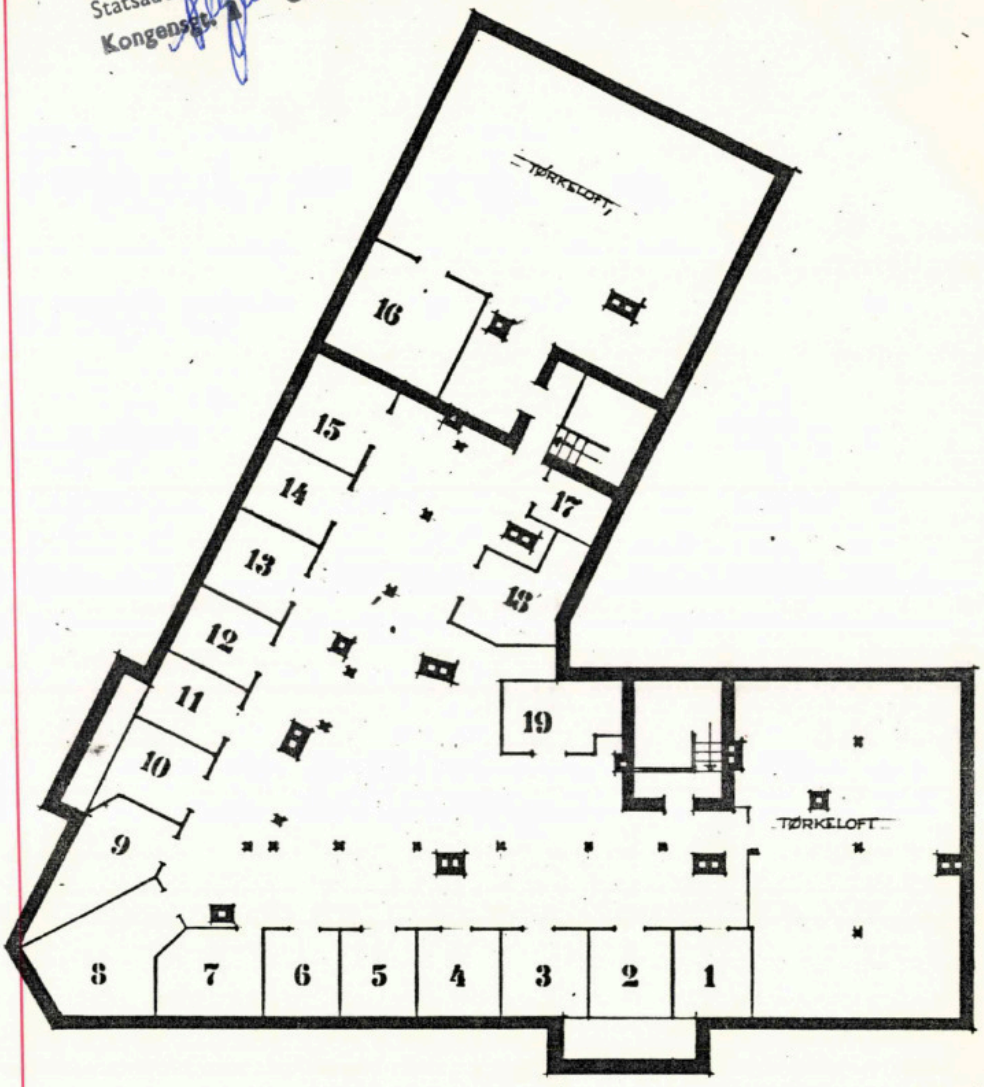
Gnr. 212, Bnr. 608.

MAGNUS BERGSGT. 2,

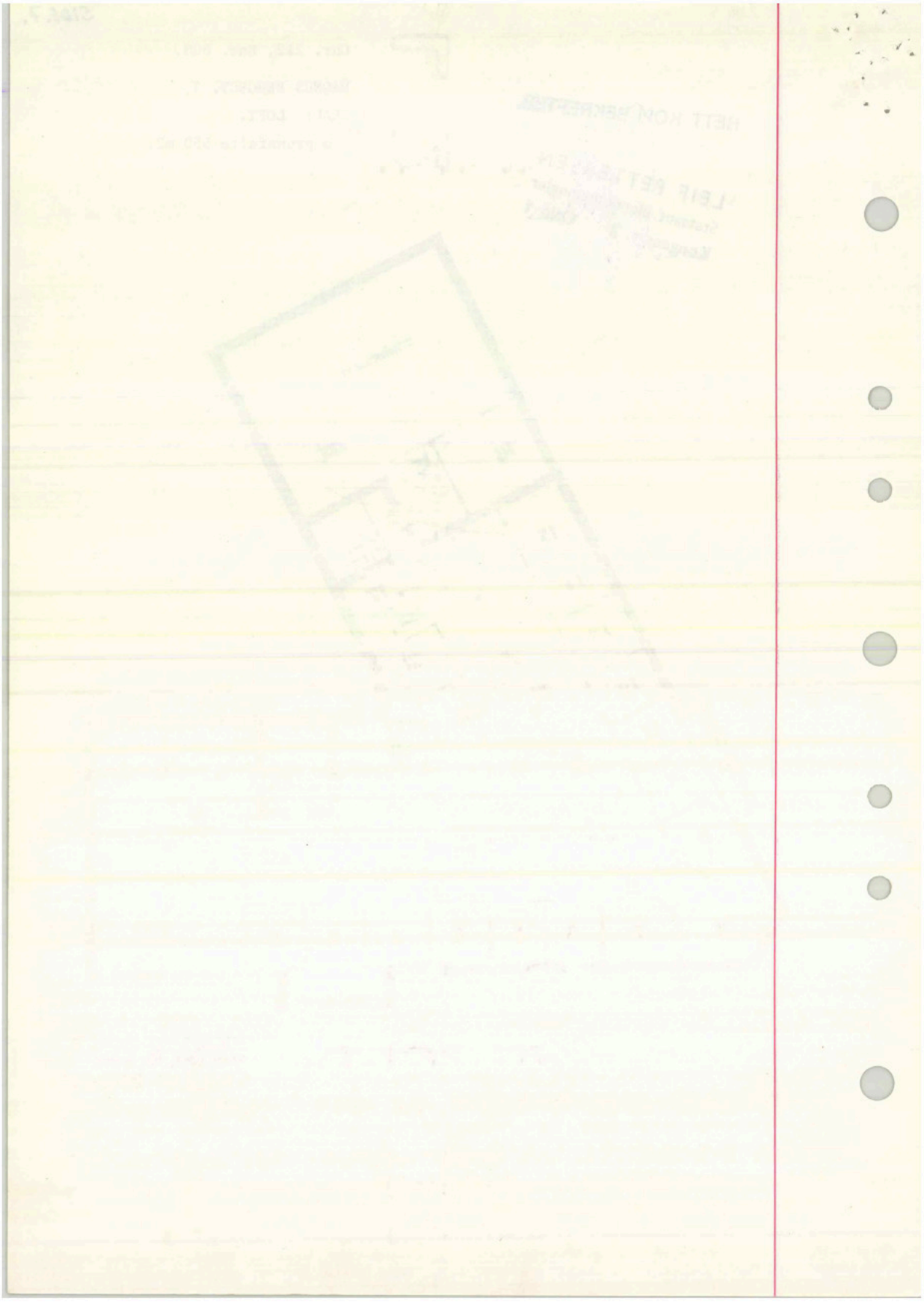
PLAN: LOFT.

Bto grunnfalte 550 m2.

RETT KOPI BEKREFTES.
LEIF PETTERSEN
Statsaut. eiendomsmegler
Kongensgt. 1 Oslo 1




MAGNUS BERGSGATE 2
PLAN LOFT, MÅL 1:200
GNR. 212, BNR 608.



OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN
~~PLANLEGGINGSAVDELINGEN~~ UTBYGGINGSAVDELINGEN
Fredensborgveien 24—26, Oslo 1
Telefon sentralbord 20 92 30

Til John Holm A/S v/Olov Bihaug
Kongens gt. 2

OSLO 1

Arkivnr.

| Deres saksbehandler | Deres henvendelse av | Vår saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | | DN/ehj<br>0637A | 830720 |

MOTTATT VARSEL ETTER EIERSEKSJONSLOVENS § 5 NR. 4, 4. LEDD.
EIENDOM: Magnus Bergsgt. 2
GNR/BNR: 212/608

Deres varsel om mulig begjæring av seksjonering av eiendommen er mottatt 830506.

Det meddeles hermed at eierseksjonslovens § 5, nr. 4, 3. og 4. ledd ikke er til hinder for seksjonering av eiendommen. Dette innebærer at De nå kan begjære eiendommen oppdelt i eierseksjoner forutsatt av lovens øvrige vilkår er tilstede. Slik begjæring fremsettes overfor byskriveren på eget skjema.

E. Kruse-Jensen
avdelingssjef

Dag Nafstad

V. B. J.-No. 69-03
Bilag.

B. J.-No. 542 1903

1

Anmeldelse
6 tegninger
Skrivelse.

## Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 2. Magnus Bergs gd.

Indleveret 28de April 1903. Attesteret 25 November 1904

STADSINGENIØREN 644-03-I KRISTIANIA

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingenieren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. og derpaa til Sundhedscommissionen.

Kristiania den 29 April 1903

Chr. Linthoe

774 1903 C

Det skjønnes af grunden, at paa situationsplanen er mærket a b c d, er paanævnt til nr 4 Magnus Bergs gade.

30 April 1903.

Kjelmar Bork

H. S. Wang.

69/3

I Bergs gaden er 15,7m bred med 3,15m byggelinier. I Thomas Heftyes gade er opmærket af byen, Magnus Bergs gade af privat i regtig høideforhold.

Kristiania den 30de april 1903

Ed Bjerknes
tbl.

Anmeldelse
Tegning

60 BYGNINGSCHEFEN B.J. No. 315/1925 OSLO V

## Ekspedisjons-Dokument

angående vannklosettanlegg

på matr.-nr. 2 Magnus Bergsgate

Innlevert 14 april 1925 Attestert 7/8-26.

Anmeldes Oslo helseråd og vann- og kloakkvesen

Oslo den 14de april 1925

315/25

OSLO 54/1925 VANN & KLOAKVESEN

Vt. Pettersen

Klosettoalettene maa forsynes med lys dør som vist med blaat paa tegning. De maa ventileres ut i pipe.

Oslo helseråd 17/4 1925

OSLO HELSERÅDS 584/1925

OSLO 1339/1925 VANN & KLOAKVESEN

L. Dietrichson

Sigurd Bay

Anmeldelse
Tegning

0 A 798 1930

V

## Ekspedisjons-Dokument

angående innredn. for bad. og vannklosetter

på matr.-nr. 2 Magnus Bergsgate

Innlevert 22 mai 1930 Attestert 26/1-31

Anmeldes Oslo Helseråd

Oslo den 23de mai 1930

✓ A. Hellland

Tilbakesendes Oslo Byggningsråd.

Rommene må innredes etter de gjeldende regler for W.C rom. Innredningen må utføres fri for klemtall fjernet. Sig. forholdene kan bedre godkjennes

Oslo Helseråd 30/5 1930.

L. Dietrichson

Innstilles til godkjennelse på foranstående betingelser. Rørlegger arbeidet må anmeldes til Kloakkvesenet.

3/6.30

Godkjennes som innstillet.

Oslo 4/6-30

A. Hellland

Meddelt 5/6-30

# S-5280

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene

**Vedtaksdato:** 25.03.2026

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 202114191

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

# Reguleringsplan for Elisenbergløkken og Gimlekvartalene

Reguleringsbestemmelser

Gnr.212 bnr. /266, /38, /30, /32, /34, /36, /37, /39, /40, /41, /42, /43, /44, /45, /46, /47, /49, /51, /200, /201, /202, /203, /204, /216, /218, /220, /221, /222, /224, /226, /227, /228, /229, /230 , /252, /255, /256, /257, /258, /259, /260, /261, /262, /263, /264, /265, /267, /310, /312, /313, /314, /331, /332, /333, /334, /969, /335, /350, /353, /355, /358, /359, /360, /362, /364, /366, /369, /405, /407, /409, /411, /413, /414, /415, /416, /417, /607, /608, /609, /610, /611, /612, /613, /693, /694, /695, /696, /697, /698, /699, /700, /702, /703, /704, /705, /706, /707, /708, /709, /710, /711, /712, /713, /801, /802, /803, /830, /831, /833, /836, /838, /839, /841, /843, /845

Kartnummer PBE-202114191, datert 04.11.2024 og revidert 06.02.2025.

## Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av bebyggelse, gårdsrom og gatemiljø innenfor et kulturmiljø som er tilkjent nasjonal kulturminneinteresse.

Eksisterende regulering på vertikalnivå 1, jernbanetunnel, S-1732, skal opprettholdes.

## Fellesbestemmelser for hele planområdet

## 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 1.1 Utnyttelse, plassering og høyder

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimal utnyttelse og høyder med unntak av skur i gårdsrom (jf. pkt. 2.1.2) og mindre endringer (jf. pkt. 5.1.1) som kommer i tillegg.

### 1.2 Avkjørsel

Eksisterende avkjørsler som er vist med pil på plankartet opprettholdes.

### 1.3 Overvann

Tiltak skal ikke forårsake forverring av avrenningsmønsteret for eksempel ved økning av mengder, hastighet eller reduksjon i vannkvalitet.

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grønne tak, fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Gater, bygninger og anlegg skal utformes slik at trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

### 1.4 Dokumentasjonskrav

#### 1.4.1 Utomhusplan

Bruksendring, loftsutbygging, gjenoppbygging samt etablering av forhager utløser krav om utomhusplan for egen eiendom. Utomhusplanen skal vise avkjørsel med portrom, forbindelse til gårdsrom, eksisterende og nytt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, markdekke og utomhuselementer jf. pkt. 5.1.3. og skal vise hvordan sykkelparkering og renovasjon er løst. Den skal også vise sammenhengen mot tilgrensende forhager og gatearealer eller tilgrensende eiendommer i gårdsrom.

#### 1.4.2 Overvann

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan, skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for eiendommen. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas.

Sammen med søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan, skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad. Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

## Bestemmelser til arealformål

# 2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

### 2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

#### 2.1.1 Forhager

Areal mellom gatefasade og regulert veg (fortau) kan opparbeides som forhage.

Forhage kan avgrenses med gjerde i maks. høyde 125 cm.

#### 2.1.2 Skur for sykkelparkering og avfallshåndtering

Skur for sykkelparkering, avfallshåndtering og gjenvinning tillates i gårdsrom.

### 2.2 Boligbebyggelse

Bebyggelsen skal benyttes til boligformål.

### 2.3 Bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet) – B/F/T

På gateplan /1. etasje tillates forretning, offentlig eller privat tjenesteyting. Disse arealene tillates ikke bruksendret til bolig. Bebyggelsens øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Eksisterende godkjente virksomheter i de øvrige etasjene tillates videreført.

### 2.4 Bolig / forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet) / hotell / overnatting B/F/T/H

(gnr./bnr. 212/41, Bygdøy allé 53)

På gateplan / 1. etasje tillates forretning, offentlig eller privat tjenesteyting og hotell.

Øvrige etasjer tillates brukt til hotell / overnatting og tillates bruksendret til bolig.

### 2.5 Bolig / kontor – B/K

(gnr./bnr. 212/267, Elisenbergveien 37 B)

Bebyggelsen tillates benyttet til bolig og kontor.

### 2.6 Forsamlingslokale for religionsutøvelse

Bebyggelsen skal brukes til forsamlingslokale for religionsutøvelse og funksjoner (kontor) som hører til virksomheten.

## 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

### 3.1 Veg

Kjøreveier (gater), fortauer og annet areal skal være offentlig.

Innenfor arealet kan det tilrettelegges for kjørevei, fortau, sykkelanlegg og overvannstiltak. Ved oppgradering skal gaterommet med forhagearealer vurderes som en helhet. Anlegg for håndtering av overvann søkes lagt til forhagene. Kulturmiljøinteressene skal ivaretas i utformingen.

### 3.2 Torg

Torg skal være offentlige.

# Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

## 4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

### 4.1 Andre sikringssoner – restriksjoner for anlegg i grunnen, H190

Innenfor sikringssonen (eksisterende trasé for jernbane) tillates ikke boring for energibrønner eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget.

# 5 Særlige hensyn (§ 11-8 c)

## 5.1 Bevaring av kulturmiljø, H570

### 5.1.1 Bygninger

Eksisterende bygninger og annen konstruksjon som omfattes av hensynssone H570 og er vist med linje for kulturminner m.m. som skal bevares på plankartet tillates ikke revet, fjernet, til- eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og hovedstruktur skal bevares uendret eller føres tilbake til eldre eller opprinnelig utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturmiljøfaglig anbefaling. Innvendige dører og overflater i bitrapperom unntas fra krav om bevaring. Ved bruksendring tillates endring av hovedstruktur for å innpasse ny vertikalkommunikasjon for eiendommen 212/267 (Elisenbergveien 37 B).

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriør og hovedstruktur skal opprinnelige /eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, fasadematerialer, taktekking, porter, portrom, trapperom, dører m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming.

Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres.

Mindre endringer av fasade eller hovedstruktur kan unntaksvis tillates etter søknad, dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Det tillates ikke oppført ark, takopplett eller terrasse i takflater som vender mot gate på eiendommene 212/358, 212/413, 272/843, 212/845.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, materialbruk og hoveduttrykk som bygningen som erstattes.

Bebyggelse som ikke er vist som med linje for kulturminner m.m. som skal bevares, kan endres eller erstattes innen rammen av eksisterende plassering, høyder og hovedform. Ny utforming med fasader skal ha en materialbruk og et uttrykk tilpasset kulturmiljøet.

### 5.1.2 Gater og fortau, torg

Gatenes stramme, lineære hovedkarakter skal videreføres. Brosteinsdekke, beplantning og tradisjonell utforming av fortauskant, skal bevares og videreføres så langt det er mulig.

Gimleveien, Nordraaks gate og Solheimgata skal bevares fri for trær og andre grøntanlegg.

Trær som er vist på plankartet med symbol for *eksisterende tre som skal bevares* tillates ikke felt eller flyttet.

Allé og trerekke skal opprettholdes i full lengde og behandles som en helhetlig struktur. Trær som dør eller må fjernes på grunn av dokumentert dårlig tilstand, eller er fjernet og markert i plankartet med symbol for *regulert nytt tre* skal erstattes med tre av tilsvarende treslag på tilnærmet samme sted. Der enkelte trær utgår og tilliggende trær i alléen nærmer seg slutten av sin livssyklus, kan det vurderes å erstatte også disse for å gi gode vekstforhold for de nye trærne og sikre alléen som form.

Ved tiltak som berører treets krone eller rotsone skal det redegjøres for hvordan treet ivaretas.

Plassen foran Bygdøy allé 53 skal være torg som flukter med fortauet i plan.

### 5.1.3 Forhager, gårdsrom

Eksisterende forhager og grøntarealer i gårdsrom skal opprettholde sin hovedkarakter, med kulturhistoriske og estetiske kvaliteter, både i sine enkeltdeler og som integrerte deler av det helhetlige kulturmiljøet.

Store trær, kollede trær og busker som syriner og andre større vegetasjonselementer, grønt markdekke og eldre hageelementer som gjerder, porter, støttemurer, trappeanlegg, hellelegninger o.l. skal bevares. Trærne tillates skjøttet på tradisjonelt vis med kolling og oppstamming. Mindre, blågrønne tiltak for å bedre oppholdskvalitetene i gårdsrom tillates.

Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Møblering og konstruksjoner skal ikke være festet til eksisterende bebyggelse, men oppføres frittstående.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 25.03.2026 sak 59/26.**

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

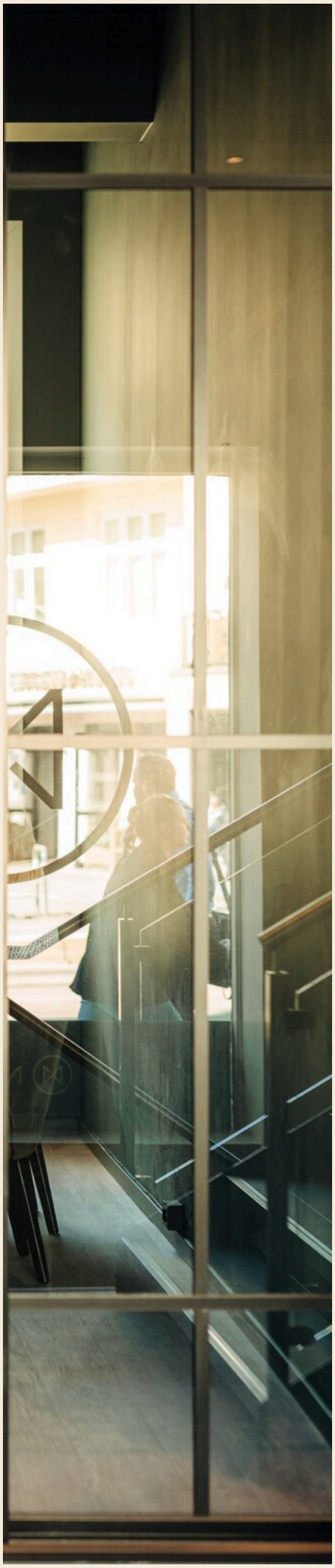
Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.04.2026.

Velkommen til

# Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
**22 12 90 00**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. Garderobeskap**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0489/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Magnus Bergs gate 2A 0266 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 608, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Frederick Horntvedt**
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550





**Sebastian T. Hellner**
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
s.hellner@nordvikbolig.no
455 16 283


Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: