

Bergsliens gate 9C



Velkommen til

Bergsliens gate 9C



Salgsoppgaven produsert 8. august 2025

Tilbaketrukket på Bislett

2 separate leiligheter i samme seksjon|Fleksibelt investeringsobjekt|Attraktiv & sentrumsnær beliggenhet ved Homansbyen

Prisantydning	6 500 000,-
Fellesgjeld	217 099,-
Omkostninger	169 270,-
Totalpris	6 886 369,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 257,-
BRA-i	52 kvm
Totalt BRA	56 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1898

Megler	Stian Pøhner
Telefon	971 15 621
E-post	s.pohner@nordvikbolig.no
Megler 2	Siril Slorer Sloreby
Telefon	412 52 214
E-post	s.sloreby@nordvikbolig.no




SPREKENHUS



Kort fortalt

- Velkommen til Bergsliens gate 9C! - En særegen eierseksjon bestående av 2 separate leiligheter - Et fleksibelt investeringsobjekt med mulighet for gode leieinntekter. Seksjonen består av én arealeffektiv 1-roms som ble modernisert i 2018 og én 3-romsleilighet som ble omfattende renovert i 2020.

- Et unikt investeringsobjekt som nå genererer 30.000 i månedlige leieinntekter
- Meget attraktiv og sentrumsnær beliggenhet med kort vei til "alt"
- Mulighet for å leie parkeringsplass
- God tilgang på kollektiv transport og daglige servicefasiliteter
- Klassiske detaljer som store vindusflater, stukkatur og rosett
- Leiligheten disponerer 2 boder i trapperom og 1 kjellerbod
- Fellesvaskeri i kjeller

Arealer og innhold

BRA-i:	52 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	56 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Bad (hoveddel), Bad (hybel), Stue/kjøkken (hybel), Entré, Stue/kjøkken (hoveddel) , To soverom
BRA-e: 2 kvm. To eksterne boder i trapperom
Total BRA: 54 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 2 kvm.



Plantegning






















HAMAR JERNSTØBERI
No 11
HAMAR






















BISLET BAD


149


BISLETT STADION


Stensparken

Informasjon

Bergsliens gate 9C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0459/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bergsliens gate 9C, 0354 OSLO
Gnr 214, bnr 6, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Bente Johannsson

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
217 099,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 717 099,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
167 920,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
169 270,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
181 970,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 886 369,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 899 069,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 56 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Bad (hoveddel), Bad (hybel), Stue/kjøkken (hybel), Entré,

Stue/kjøkken (hoveddel) , To soverom
BRA-e: 2 kvm. To eksterne boder i trapperom
Total BRA: 54 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leilighet nr 1(hybel) har et areal på ca.17m^2. Leilighet nr 2(hoveddel) har et areal på ca. 36m^2. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 2,5m^2, og to boder i trapperom på ca 1,3 m^2 per bod.

Innhold

Seksjonen består av to leiligheter med separate innganger, én liten leilighet med åpen kjøkken-/stue-/soveløsning og bad, og en leilighet som består av to soverom, bad, stue/kjøkken og entrè/gang.

Seksjonen disponerer to boder i trapperom og én bod i kjeller på totalt 4 m^2. Sameiet har et felles vaskerom.

LEILIGHET 1:
Leies ut for kr. 10.000,- per måned
Består av åpen kjøkken-/stue-/soveløsning og bad. I 2018 ble kjøkkenet byttet, alle overflater ble malt, det ble lagt nytt gulv samt montert nye skap på badet.

LEILIGHET 2:
Leies ut for kr. 20.000,- per måned
Består av to soverom, bad, stue/kjøkken og entrè/gang. I 2020 ble leiligheten omfattende renovert. Alle overflater sparklet og malt. Det ble etablert varmekabler i gang, et nytt bad med varmekabler og alt av VVS nytt inkludert vannfordelingsskap og rør i rør. Gulvet ble også skiftet og ny belysning ble montert.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Det er ingen bygningsdeler som har fått TG3.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad - hoveddel / 1.etasje.)
Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

- Overflater på innvendige gulv (Bad - hybel. / 1.etasje.)
Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes pga. alder. Overflater i dusjsone er preget av svertesopp, samt det er mye sprekker i fuger. Oppsprukne fuger og svertesopp er symptomer på fuktbelastning. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på

vanntett sjikt, samt nevne forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer, samt nevnt forhold.

- Overflater på innvendige vegger (Bad - hybel. / 1.etasje.)
Det er observert misfarging av fuger. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

- Fast inventar, generelt (Bad - hybel. / 1.etasje.)
Innredningen har fuktskader/svelling. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnt forhold.

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad - hybel. / 1.etasje.)
Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje, samt nevnt forhold.

- Elektrisk oppvarming (Bad - hybel. / 1.etasje.)
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

- Vinduer
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1980. Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. Eier opplyser om planlagt utskifting av vinduer i august 2025.

- Ytterdører
Entrédører i brannklasse B-30 med 38 desibel lydmotstand. Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

- Innvendige dører
Det er observert svelling i bunn av dørblad til dør til bad, dør har behov for justering. Det er observert hakk/merker i skyvedør til badet. Dør mellom entrè og stue/kjøkken er preget av alder/slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

- Etasjeskiller
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Gjennomgående i stue/kjøkken i leilighet 1 (hybel)
- Stue/kjøkken og ett soverom i leilighet 2 (hoveddel)
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca 12 mm i begge leilighetene.

- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Pipeløpet er i leilighet 2(hoveddel). Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

- Varmtvann
Leilighet 1 (hybel) - Varmtvannsbereder på ca 50 liter, produsert i 1998, uten fast tilkoblingspunkt.
Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

- Ventilasjon
Leilighet 1:
Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Det er kullfilterventilator i kjøkken.
Leilighet 2:
Det er kullfilterventilator i kjøkken. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra bad. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

- Overflater på innvendige gulv
Fliser i entré/gang i leilighet 2 (hoveddel). Det er funnet bom under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

- Overflater på innvendig himling
Originale himlinger med stukkatur og rosett i stue/kjøkken i leilighet 2. Det er observert enkelte riss i overflater. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk anlegg
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn, datert 28.09.2020. Det ble registrert avvik. Utbedringer må påregnes.

- Hulltaking – Bad - hybel., 1.etasje.
Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring. Det er isteden benyttet fukt indikator og funnet noe indikasjoner på fukt.

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

Parkering

Selger opplyser om at det er mulighet for leie av parkeringsplass via sameiet. Dette må søkes om til styret. Sameiet disponerer 12 parkeringsplasser. I henhold til informasjon fra styreleder den 07.08.25 er det 1 på venteliste. De som leier

parkeringsplass betaler kr. 1.000,- per måned til sameiet (per 08.08.25).

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:
Liten enhet (hybel) 2018:
- Byttet kjøkken
- Malt alle overflater
- Byttet gulv
- Nye skap på bad

Stor enhet (hoveddel) ble omfattende renovert i 2020:
- Alle overflater sparklet og malt
- Alt av VVS nytt inkludert vannfordelingskap og rør i rør
- Alt EL nytt inkludert nytt sikringsskap
- Nytt bad med varmekabler
- Varmekabler i gang
- Nytt gulv og all belysning

Arbeid ble utført av fagfolk.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2013

- 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: Johann Aadnegard - Snekker Metro Rør - VVS Elektrisk produksjon AS - El Helt nytt bad stor leilighet i 2020.

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Johann Aadnegard - snekker Metro Rør AS - Vvs Helt nytt bad stor leilighet i 2020.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Johann Aadnegard - Snekker Metro Rør - VVS Elektrisk produksjon AS - El Helt nytt bad stor leilighet i 2020.

- 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: Fasade totalrehabilitert i 23 eller 24.

- 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: Elektrisk Produksjon AS Alt nytt el i stor leilighet i 2020.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Kontrollert av Elvia i mars 2021.

- 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: Metro Rør As Alt nytt rør i stor leilighet i 2020.

- 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: Se vedlagte dokumenter

- 21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av
bygningsmyndighetene?
Ja

- 21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Beskriv: Leilighet bygget om til to enheter. Godkjent av Plan og Bygg, dokumenter er oversendt megler.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Bytte vinduer er planlagt august 2025.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremvist faktura og samsvarserklæring for oppgraderinger av elektrisk anlegg i leilighet 2 (den store leiligheten). Faktura er datert 31.08.2020. Arbeidet er utført av AS Elektrisk Produktion.

Bygningssakkyndig
Magnus Rokke

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i støpejern
- Etasjeskiller i trebjelkelag
- Dørcalling

Innbo og løsøre
Hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Ved utleie av leilighet, skal styret informeres på forhånd om leietakers navn, tlf. og e- postadresse. På denne måten vil styret til enhver tid ha oversikt over hvem som bor i seksjonen. Sameier er ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter og ordensregler.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad
- Panelovner for øvrig

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

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke selv bebodd leilighetene.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 257,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 23.07.25 er kr 6.257,- pr. md.

De totale felleskostnadene fordeles seg slik:
Avdrag felleslån: 1.639,-
Leietillegg vedlikeholdsfond: 720,-
Felleskostnader: 2.112,-
Renter felleslån : 1.243,-
TV og bredbånd kollektiv avtale: 443,-
Rengjøring: 100,-

Felleskostnadene dekker renovasjon, kommunale avgifter, kabel-tv/bredbånd(kollektiv avtale), forretningsfører, vask av fellesarealer, måking, strøing, vedlikeholdsfond og forsikring.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at sameiet nylig har/vil ta opp et lån i forbindelse med finansiering av utskiftning av vinduer. Dette vil resultere i en økning av felleskostnadene for denne seksjonen. Det er forventet at felleskostnadene vil øke med kr. 1.234,- per måned i henhold til informasjon mottatt fra forretningsfører. Dette innebærer at felleskostnadene fremover vil utgjøre kr. 7.491,-.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 687 481,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 749 922,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bergsliens gate 9, orgnr. 986 717 226

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Bergsliens gate 9. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Bergsliens Gate 9 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 986717226. Sameiet Bergsliens Gate 9 består av 25

boliger og ingen næringslokaler.

Sameiet har et felles vaskerom. De som benytter seg av vaskerommet betaler en "symbolsk"/lav årlig sum for dette i henhold til opplysninger fra styreleder.

Styret har jobbet med følgende saker i de siste årene:
- Høst 2023: Renovering av fasade i bakgård
- Høst 2023: Reparering av tak, nye takrenner og varmekabler i disse
- November 2023: Ny utebelysning i bakgården
- Desember 2023: Oppdatering av brannvarslingssystem og ny hovedtavle i oppgang A. Installert alarmavlysningssystem inne i hver seksjon.
- Januar 2024: Nytt callingsystem - Unloc
- Januar 2024: Nye vinduer i alle oppganger

Planer for 2025:
Styret har vedtatt å skifte ut alle vinduene inn til hver seksjon (unntatt de minste vinduene noen har i sin seksjon eller boder, da disse ble reparert i fjor). Styret har vedtatt at de må søke til Byantikvaren/Plan-og Bygg og ha antikvariske kopivinduer, fordi bygget er på gul liste. Det er blitt bestemt at kostnadene til prosjektet deles opp via sameiebrøken.

Sameierne fikk muligheten til å velge om de ønsket å finansiere det med lånopptak (økt fellesgjeld), eller som en kapitalinnkalling. For denne seksonen (snr. 7) vil det finansieres gjennom et lånopptak.

Estimert kostnad for prosjektet er ca. 5 millioner kr, og sameiet har mottatt ca. 700 000 kr i tilskudd fra kommunen. Styret i sameiet har valgt Takst og Vindu Spesialisten AS som entreprenør for det forestående vedlikeholds- og utskiftningsprosjektet. Valget er gjort på bakgrunn av en grundig vurdering av flere tilbydere.

Kostnadsoversikt er vedlagt salgsoppgaven. For denne seksjonen er det estimert kr. 181 367.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 217 099,-pr. 31.12.2024

Lånenummer: 16367611352, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.07.2025: 6,95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 23.07.2025: 1 933 045
Andel av saldo: 207 632
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2033)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Fellesformue
Kr 38 842,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 205.372,-. I 2025 er det budsjettert med et underskudd på kr. 4 458 354,-. Dette skyldes det store prosjektet med å

skifte vinduer.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 78738147

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 741 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et etablert og populært boområde med klassiske bygårder og kort vei til det meste. Stille og skjermet beliggenhet i blindvei, samtidig som både byliv, servicetilbud og kollektivtransport er lett tilgjengelig.

I nærområdet ligger Kaffebrenneriet, Godt Brød, St. Lars, Laundromat, apotek, Vinmonopolet og dagligvarebutikker som Coop Mega, Rema 1000 og Bunnpris. Bogstadveien, med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud, ligger kun få meter unna. Slottsparken og Karl Johans gate nås enkelt til fots.

Kort gangavstand til St. Hanshaugen, et veletablert og levende område med populære spisesteder som Java Kaffebar, Smalhans, Restaurant Schrøder og Baker Hansen. Gutta på Haugen har et godt utvalg av kvalitetsvarer, og St. Hanshaugen park er et naturlig samlingspunkt på varme dager.

Området byr på gode rekreasjonsmuligheter, med kort vei til blant annet Stensparken, Frognerparken, Vigelandsanlegget, Frognerbadet, Uranienborgparken og Slottsparken. Med Bislett Stadion i umiddelbar nærhet har du utendørs og innendørs løpebane samt flere aktivitetstilbud. Videre har du Bislett bad med treningstilbud og svømmehall, foruten flere treningssentre i

umiddelbar nærhet, blant annet SATS, EVO og Fresh Fitness.

Meget godt kollektivtilbud i området. Trikk 17 og 18 samt busslinjene 21 og 37 har stopp like ved. Kort vei til Majorstuen stasjon, et knutepunkt med t-bane i alle retninger. Flybussen passerer Bislett.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 30.06.1898. 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.

Megler har ikke klart å oppdrive opprinnelige tegninger fra oppføringstidspunktet. I henhold til byggesak (200311414) "Innstallering av våtrom og ominnredning av leilighet i 1. etasje" ble det foretatt en ominnredning av leiligheten i 1999. Dette ble ikke søkt om på tidspunktet for ominnredningen, men har blitt søkt om i ettertid. Den 09.11.2009 ble det gitt ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten henviser ikke til en spesifikk tegning, men det antas at tegning datert 27.10.2003 som ble vedlagt rammetillatelsen er tegningen som også ble lagt til grunn for utstedelse av ferdigattesten. Det foreligger også tegninger av "brannsituasjon", som viser rømningsveier og brannskiller som ble stemplet av plan- og bygningsetaten den 08.07.2009. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I brev til tidligere hjemmelshaver av leiligheten har Feinschnekker AS redegjort for oppbygging av delevegg mellom leilighetene:
"Delevegg mellom leilighetene består av følgende: 2 sett bindingsverk 48x73 m.m. med 2cm spalte. 1 lag gips på en side, Rockwool lydisolasjon på begge sider, og 2 lag gips på hver side." Dette, sett i sammenheng med "branntegningene", indikerer at det ble bygget et brannskille mellom leilighetene.

Det antas at det vil være mulig å foreta en reseksjonering, for å etablere to separate seksjoner, ettersom det foreligger en ferdigattest for ominnredningen/delingen av de to leilighetene. Kjøper bærer selv risikoen og kostnaden for en eventuell reseksjonering og undersøkelser knyttet til dette.

Det er avdekket følgende avvik mellom tegningene datert 27.10.2003 og dagens planløsning:
- Byggemeldt kjøkken i hoveddel er nå et soverom, og kjøkken er flyttet ut i stue. Dette er ikke et søknadspliktig tiltak, men det er usikkert hvorvidt krav til ventilasjon er oppfylt.

Det er innhentet reseksjonering datert 11.10.1985. Det er ikke funnet avvik mellom seksjonering og de ytre rammene av dagens leilighet. Dette indikerer at oppgitt eierbrøk stemmer.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (fremtidig - utviklingsområde akserselva og andre områder) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg, i henhold til S-4211, vedtatt 01.02.2006.

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

Pågående byggesaker i området:
Bergsliens gate 9 A-D - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 202555460 - Byggesak
Mottatt sak: 17.06.2025
Status: Tillatelse gitt

Underhaugsveien 7a - Fasadeendring
Saksnummer: 202459088 - Byggesak
Mottatt sak: 19.08.2024
Status: Tillatelse gitt

Pilestredet 75 A-B og Sporveisgata 3 - 7 - Oppføring av boligblokk
Saksnummer: 202210273 - Byggesak
Mottatt sak: 02.07.2022
Status: Endret tillatelse gitt

Pilestredet 75 C - Installasjon av fettutskiller
Saksnummer: 202015106 - Byggesak
Mottatt sak: 24.09.2020
Status: Tillatelse gitt

Pilestredet 75 C - Etablering av avfallsskur som tilbygg
Saksnummer: 202216347 - Byggesak
Mottatt sak: 08.11.2022
Status: Tillatelse gitt

Pilestredet 75 B og Sporveisgata 3 - 15 - Riving av bygninger
Saksnummer: 202209779 - Byggesak
Mottatt sak: 27.06.2022
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Pilestredet 75C - bygg N - Oppussing og endring av fasader
Saksnummer: 202302733 - Byggesak
Mottatt sak: 17.02.2023
Status: Tillatelse gitt

Pilestredet 75 spiller en viktig rolle i utviklingen av Sporveisgata i Oslo. Konseptet transformerer et tidligere avskjermet område på Bislett/Majorstua til en ny og attraktiv del av byen. Et nytt boligprosjekt sentralt i Oslo med 165 leiligheter, næringslokaler og større forretningslokaler skal bygges fra 2025. Det blir tilrettelagt for næring og grønn mobilitet i området, med mål om å bidra til en sammenhengende bystruktur mellom ny og gammel bebyggelse.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/6/7:
28.01.1897 - Dokumentnr: 900694 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1897 - Dokumentnr: 900695 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1985 - Dokumentnr: 62588 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE TGL OVERDRAGELSESSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.2025 - Dokumentnr: 867420 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

11.10.1985 - Dokumentnr: 62588 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 628/760
Ny seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35/760
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 25 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og

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

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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 67 170,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - Interiør og fasade ca. - direkte faktura kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Tilstandsrapport ca. - direkte faktura kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 167 844,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. august 2025

Megler

Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2

Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 41252214

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Bergsliens gate 9C

Bergsliens gate 9C

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	**7 min** 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	**11 min** 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	**15 min** 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**7 min** 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	**12 min** 1 km
Heltberg Bislett	**6 min**
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	**7 min** 0.6 km

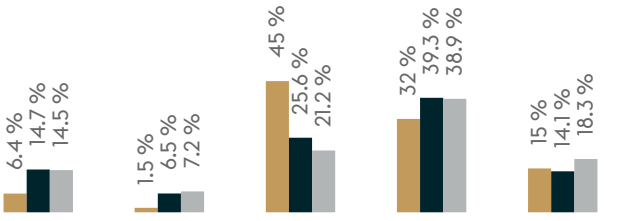
Offentlig transport

Rosenborg Linje 11	**4 min** 0.4 km
Bislett i Thereses gate Linje 19N	**5 min** 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**14 min** 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**18 min** 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 3.6 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	**2 min** 0.1 km
Treklang Montessoribarnehage (... 32 barn	**3 min** 0.2 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Gående

Sport

Den tysk-norske	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	6 min
Fresh Fitness Majorstuen	3 min
SATS Fagerborg	3 min

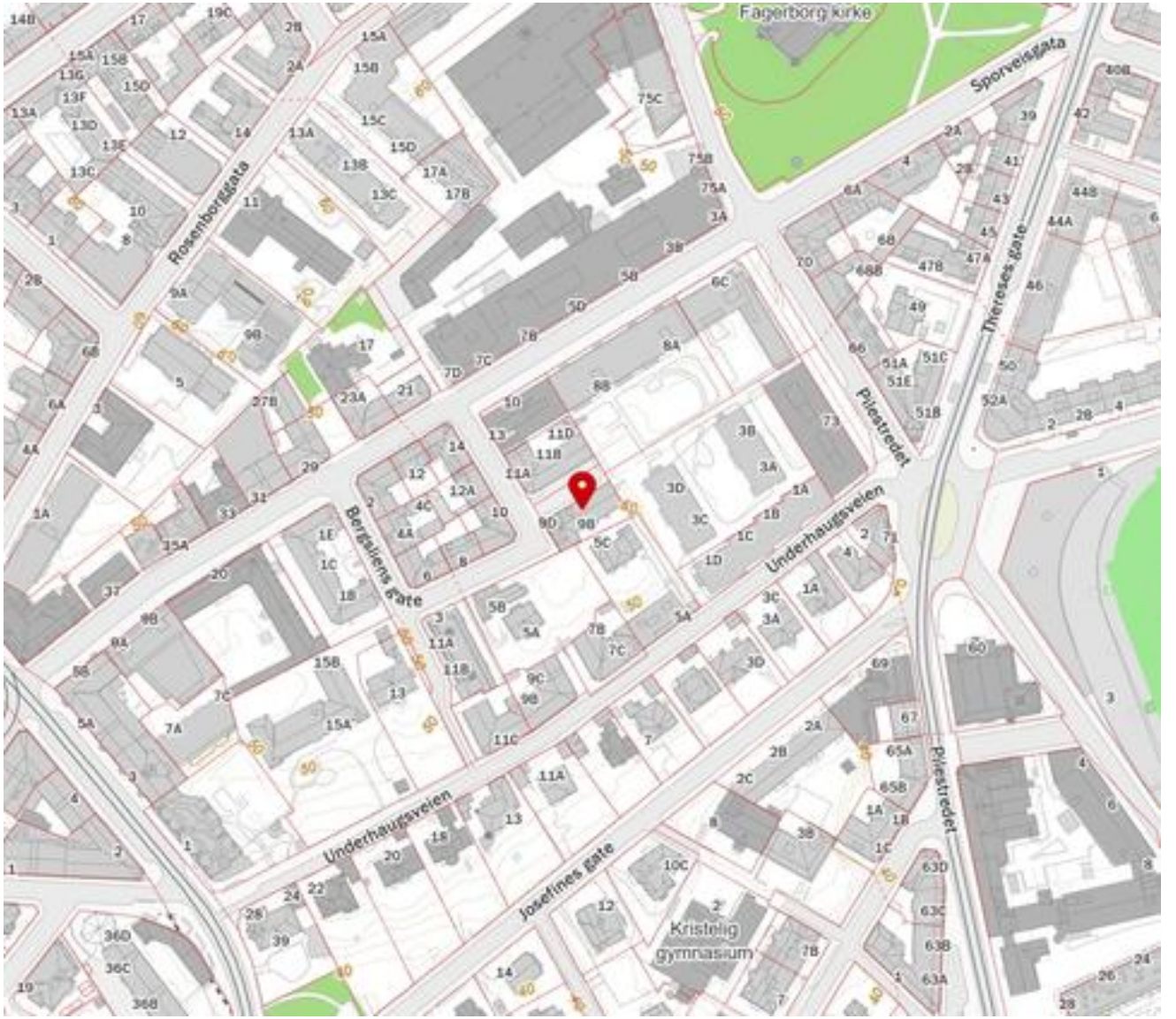
«Koselig og sentralt - Perfekt for studenter, enslige eller par :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BERGSLIENS GATE 9 C, 0354 OSLO

Gnr: 214 Bnr: 6 Seksjon: 7
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	29/07/2025
Utskriftsdato:	05/08/2025
Oppdragsnummer:	97962
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis trapperom og kjeller.
Seksjonen består av to leiligheter med separate innganger, en hybel med bad, og en leilighet som består av to soverom, bad, stue/kjøkken og entrè/gang.
Seksjonen ligger i 1. etasje.

Standard

Hybel har bad av eldre dato, for øvrig normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2020:
– Oppussing av største leilighet, med nytt bad, ny kjøkkeninnredning, samt nytt gulv og oppgradering av elektrisk anlegg.
2018:
-Ny kjøkkeninnredning, samt malt og pusset overflater i hybel.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

Ifølge eier er det planlagt utskifting av vinduer i sameiet.

2024:
– Rehabilitering av fasader.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1989 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad - hoveddel / 1.etasje.)
- Overflater på innvendige gulv (Bad - hybel. / 1.etasje.)
- Overflater på innvendige vegger (Bad - hybel. / 1.etasje.)
- Fast inventar, generelt (Bad - hybel. / 1.etasje.)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad - hybel. / 1.etasje.)
- Elektrisk oppvarming (Bad - hybel. / 1.etasje.)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendig himling

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Bente Johannsson
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eiers representant: Ola Johannsson , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 214 Bnr: 6 Seksjon: 7
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	35/760
Hjemmelshaver:	Bente Johannsson
Adresse:	Bergsliens gate 9 C, 0354 OSLO
Sameiets navn:	Sameiet Bergsliens Gate 9
Regnskapsfører:	Boligbyggelaget Usbl

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiers representant	29/07/2025		Opplysninger gitt av eiers under befaring.		
Egenerklæring	04/08/2025		Eiers egenerklæring er tilsendt på e-post.		
Ambita infoland	30/07/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1898

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje.	52	52	0
Kjeller	0	0	0
Trapperom	0	0	0
Sum bolig:	52	52	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.etasje.	Bad - hoveddel, Bad - hybel., Stue/kjøkken hybel, Entré, Stue/kjøkken , To soverom	
Kjeller		Ekstern bod
Trapperom		To eksterne boder

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1.etasje.	52	0	0	0
Kjeller	0	2	0	0
Trapperom	0	2	0	0
Sum bolig:	52	4	0	0
Sum BRA:	56			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1.etasje.	Bad - hoveddel, Bad - hybel., Stue/kjøkken hybel, Entré, Stue/kjøkken , To soverom		
Kjeller		Ekstern bod	
Trapperom		To eksterne boder	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leilighet nr 1(hybel) har et areal på ca.17m². Leilighet nr 2(hoveddel) har et areal på ca. 36m². Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 2,5m², og to boder i trapperom på ca 1,3 m² per bod.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i støpejern.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Bergsliens gate 9 C - Innstallering av våtrom og ominnredning av leilighet i 1. etasje beskriver at ominredningen ble gjort i 1999. Ifølge byggesaken ble det gitt ferdigattest 09.11.2009.
Godkjente plantegninger er uthentet fra samme sak.
Avvik fra plantegninger:
- Kjøkken i leilighet 2 var opprinnelig i ett soverom, det er nå flyttet ut i stuen.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er fremvist faktura og samsvarserklæring for oppgraderinger av elektrisk anlegg i leilighet 2. Faktura er datert 31.08.2020. Arbeidet er utført av AS Elektrisk Produktion.
Det er fremvist faktura for nytt røropplegg i leilighet 2. Faktura er datert 04.09.2020 Arbeidet er utført av Metro Rørleggerservice AS
Det er fremvist faktura for malings arbeider i tilknytning til oppussing av leilighet 1. Faktura er datert 30.12.2018 Arbeidet er utført av AS Elektrisk Produktion

Samsvarserklæringer er nevnt i punkt "elektrisk anlegg"

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1980.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser om planlagt utskifting av vinduer i august 2025.

Enkelte vinduer tar i karmen og bør justeres.
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Tyder

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédører i brannklasse B-30 med 38 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Leilighet 1(hybel):
- Glatt dør til bad.

Leilighet 2(hoveddel):
- Skyvedør bad.
- Dør mellom entré og stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er observert svelling i bunn av dørblad til dør til bad, dør har behov for justering.
Det er observert hakk/merker i skyvedør til badet.
Dør mellom entrè og stue/kjøkken er preget av alder/slitasje.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte skyvedører til soverom i leilighet 2(hoveddel)

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag, isolert med stubbloftsleire.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Gjennomgående i stue/kjøkken i leilighet 1 (hybel)
Stue/kjøkken og ett soverom i leilighet 2 (hoveddel)

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca 12 mm i begge leilighetene.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Pipeløpet er i leilighet 2(hoveddel)

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Tyder

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Leilighet 1 (hybel)
- Varmtvannsbereder på ca 50 liter, produsert i 1998, uten fast tilkoblingspunkt.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.

Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt.
Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Leilighet 2 (hoveddel)
- Varmtvannsbereder på ca 99 liter, produsert i 2019, montert i himling i bad, med fast tilkoblingspunkt.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Leilighet 1 (hybel)
- Kobber av eldre dato.
- Stoppekran på ledningsnett i kjøkken.

Leilighet 2 (hoveddel)
- Vanninntak i kobber av eldre dato, for øvrig rør i rør systemer.
- Stakeluke er lokalisert over himling i bad, overløp fra stakeluke ned i badet.
- Stoppekran er plassert på vanninntaket, tilgjengelig i inspeksjonsluke fra soverom mot bad.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Tyder

Ventilasjon

Beskrivelse:

Leilighet 1 (hybel)
- Kullfilter i kjøkken.
- Mekanisk avtrekk i bad.
- Luftespalte i vindu.

Leilighet 2: (hoveddel)
- Oppdriftsventilasjon i bad.
- Luftespalte under dør.
- Kullfilter i kjøkken.
- Luftespalter i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, ok i leilighet 1, dårlig i leilighet 2.

Tilstandsvurdering:

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Leilighet 1:
Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter.
Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.
Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
Det er kullfilterventilator i kjøkken.

Leilighet 2:
Det er kullfilterventilator i kjøkken.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra bad.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Sikringstavle med automatsikringer, montert i leilighet 1 (hybel)
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i leilighet 2 (hoveddel)

Samsvarserklæring signert og datert 23.06.2020 er fremvist for følgende arbeider:
- Oppussing leilighet.
Arbeidet er utført av AS Elektrisk Produktion

Det er fremvist tilsynsrapport, datert 28.09.2020 hvor det ble registrert avvik. Det vises til tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet for detaljert beskrivelse. Utbedringer må påregnes.
Registrerte avvik:

Bad 1. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.
Gjelder stikkontakt på vegg.

2. Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21.
Gjelder stikkontakt i speilarmatur.

3. Lysarmaturen manglet kuppel/skjerm. Jf. fel § 22.
Gjelder speilarmatur på vegg

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Lille leiligheten er elektrisk anlegg er fra ca 05, alt nytt i 2020 i største leilighet.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Finnes kursfortegnelser i sikringsskap.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:

Leilighet 1(hybel)
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Mosaikkfliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Kjøkkeninnredning fra 2018.

Leilighet 2(hoveddel)
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Glass over benkeskap. Kjøkkenøy. Benkeplate i kompositt med nedfelt kum i kompositt. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2020.

Tilstandsvurdering:

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Tyder

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fliser i entré/gang i leilighet 2 (hoveddel)

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige overflater er for øvrig belagt med parkett.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Leilighet 1 (hybel)
- Originale himlinger med stukkatur og rosett i deler av leiligheten, for øvrig nedsenket himling med trepanel.

Leilighet 2 (hoveddel)
- Originale himlinger med stukkatur og rosett i ett soverom. Sparklet og malte plater i gang/entre og bad, deler av andre soverom er nedsenket for spotter.

Tilstandsvurdering: Enkelte hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Originale himlinger med stukkatur og rosett i stue/kjøkken i leilighet 2.

Tilstandsvurdering: Det er observert enkelte riss i overflater. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeløsning med stang og hyller i leilighet 1 (hybel)

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad - hoveddel, 1.etasje.

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2020.
Det er fremvist faktura fra rørlegger i tilknytning til arbeidet.

Tyder

Overflater på innvendige gulv – Bad - hoveddel, 1.etasje.

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Noe misfarging i fuger under servant. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad - hoveddel, 1.etasje.

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad - hoveddel, 1.etasje.

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, samt speil med belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad - hoveddel, 1.etasje.

Beskrivelse: Dusj på gulv og servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad - hoveddel, 1.etasje.

Beskrivelse: veggfestet klosett med innebygget sisterne

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad - hoveddel, 1.etasje.

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Hulltaking – Bad - hoveddel, 1.etasje.

Beskrivelse: Fuktmåling ble utført fra inspeksjonsluke fra soverom(direkte bak dusjsone) Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad - hybel., 1.etasje.

Beskrivelse: Badet er ifølge informasjon fra byggesak Bergsliens gate 9 C - Innstallering av våtrom og ominnredning av leilighet i 1. etasje fra 1999.

Overflater på innvendige gulv – Bad - hybel., 1.etasje.

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

Overflater i dusjsone er preget av svertesopp, samt det er mye sprekker i fuger. Oppsprukne fuger og svertesopp er symptomer på fuktbelastning.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevne forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer, samt nevnt forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad - hybel., 1.etasje.

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er observert misfarging av fuger.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad - hybel., 1.etasje.

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatt front, og speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad - hybel., 1.etasje.

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad - hybel., 1.etasje.

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Hulltaking – Bad - hybel., 1.etasje.

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring. Det er isteden benyttet fukt indikator og funnet noe indikasjoner på fukt.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johannsson, Bente	9578-5999-4-2081121	2025-07-24 11:53:52

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
24. jul. 2025

Oppdragsnummer
14-0459/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergsliens gate 9C, 0354 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Bente Johannsson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78738147
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: Johann Aadnegard - Snekker Metro Rør - VVS Elektrisk produksjon AS - El Helt nytt bad stor leilighet i 2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Johann Aadnegard - snekker Metro Rør AS - Vvs Helt nytt bad stor leilighet i 2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Johann Aadnegard - Snekker Metro Rør - VVS Elektrisk produksjon AS - El Helt nytt bad stor leilighet i 2020

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: Fasade totalrehabilitert i 23 eller 24.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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: Elektrisk Produksjon AS Alt nytt el i stor leilighet i 2020.

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

Når ble kontrollen utført? Kontrollert av Elvia i mars 2021.

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: Metro Rør As Alt nytt rør i stor leilighet i 2020

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: Se vedlagte dokumenter

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Leilighet bygget om til to enheter. Godkjent av Plan og Bygg, dokumenter er oversendt megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Bytte vinduer er planlagt august 2025

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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: 14-0459/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Johannsson, Bente	2025-07-24

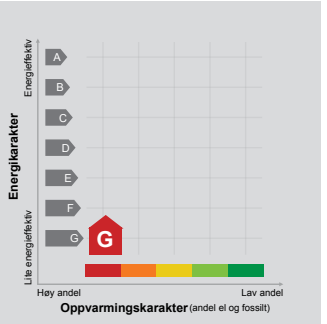
Identifikasjon

bankID Johannsson, Bente

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bergsliens gate 9C
Postnummer	0354
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-152530
Dato	07.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tetting av luftlekkasjer
- Tetting av luftlekkasjer
- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftettheth 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av kjellervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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 25: 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.

Type lån: Annuitetslån 07.11.2024

GRUNNLAG								
	Lånebeløp	kr	4 200 000,00	Avdragstid (år)	30	Terminbeløp	kr	342 967
	Avdrag 1. år	kr	41 388	Nom. rente	7,20 %	Engangsgebyr	kr	7 500,00
	Renter 1. år	kr	301 299	Eff. Rente	7,42 %	Termingebyr	kr	70,00

Beløpene er estimerte og kan avvike! Beregningen tar ikke høyde for renteendring

				490 752	kr	4 200 000,00	kr	342 967	kr	85 742	kr	28 581		
Klientnr	Andelsnr	Seksjonsnr	Enhetsnr	Fordelings-nøkkel	Økning fellesgjeld		Terminbeløp årlig		Terminbeløp kv.		Terminbeløp mnd		Kapitalkostnader år 1	
													Avdrag	Renter
2067		1	1	33 528	kr	286 942	kr	23 431	kr	5 858	kr	1 953	kr 2 828	kr 20 585
2067		2	2	26 268	kr	224 809	kr	18 358	kr	4 589	kr	1 530	kr 2 215	kr 16 127
2067		3	3	38 976	kr	333 568	kr	27 239	kr	6 810	kr	2 270	kr 3 287	kr 23 929
2067		4	4	11 736	kr	100 440	kr	8 202	kr	2 050	kr	683	kr 990	kr 7 205
2067		5	5	12 828	kr	109 786	kr	8 965	kr	2 241	kr	747	kr 1 082	kr 7 876
2067		6	6	12 828	kr	109 786	kr	8 965	kr	2 241	kr	747	kr 1 082	kr 7 876
2067		7	7	21 192	kr	181 367	kr	14 810	kr	3 703	kr	1 234	kr 1 787	kr 13 011
2067		8	8	33 168	kr	283 862	kr	23 180	kr	5 795	kr	1 932	kr 2 797	kr 20 364
2067		9	9	19 008	kr	162 676	kr	13 284	kr	3 321	kr	1 107	kr 1 603	kr 11 670
2067		10	10	12 828	kr	109 786	kr	8 965	kr	2 241	kr	747	kr 1 082	kr 7 876
2067		11	11	12 828	kr	109 786	kr	8 965	kr	2 241	kr	747	kr 1 082	kr 7 876
2067		12	12	13 560	kr	116 050	kr	9 477	kr	2 369	kr	790	kr 1 144	kr 8 325
2067		13	13	19 740	kr	168 941	kr	13 795	kr	3 449	kr	1 150	kr 1 665	kr 12 119
2067		14	14	33 168	kr	283 862	kr	23 180	kr	5 795	kr	1 932	kr 2 797	kr 20 364
2067		15	15	19 008	kr	162 676	kr	13 284	kr	3 321	kr	1 107	kr 1 603	kr 11 670
2067		16	16	12 828	kr	109 786	kr	8 965	kr	2 241	kr	747	kr 1 082	kr 7 876
2067		17	17	12 828	kr	109 786	kr	8 965	kr	2 241	kr	747	kr 1 082	kr 7 876
2067		18	18	13 560	kr	116 050	kr	9 477	kr	2 369	kr	790	kr 1 144	kr 8 325
2067		19	19	19 740	kr	168 941	kr	13 795	kr	3 449	kr	1 150	kr 1 665	kr 12 119
2067		20	20	33 168	kr	283 862	kr	23 180	kr	5 795	kr	1 932	kr 2 797	kr 20 364
2067		21	21	19 008	kr	162 676	kr	13 284	kr	3 321	kr	1 107	kr 1 603	kr 11 670
2067		22	22	12 828	kr	109 786	kr	8 965	kr	2 241	kr	747	kr 1 082	kr 7 876
2067		23	23	12 828	kr	109 786	kr	8 965	kr	2 241	kr	747	kr 1 082	kr 7 876
2067		24	24	13 560	kr	116 050	kr	9 477	kr	2 369	kr	790	kr 1 144	kr 8 325
2067		25	25	19 740	kr	168 941	kr	13 795	kr	3 449	kr	1 150	kr 1 665	kr 12 119

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 23.07.25 Side 1 av 2

Sameiet Bergsliens Gate 9
BERGSLIENS GATE 9 C
0354 OSLO

Vår ref.: 2067/7
Type: Boligsameie
Eiere: Bente Johannsson

Fødselsdato eier: 26.07.1990

Organisasjonsnr: 986 717 226 **Seksjonsnr:** 7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 257**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	1 639
	Leietillegg vedlikeholdsfond	720
	Felleskostnader	2 112
	Renter felleslån	1 243
Tilleggsytelser:	TV og bredbånd kollektiv avtale	443
	Rengjøring	100

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	207 631	Gjeld siste årsoppg.:	217 099
Klient ajourf. lån:	2 226 220,20	Klient gj. s. årsoppg.:	2 021 189

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16367611352, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.07.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 23.07.2025: 1 933 045
Andel av saldo: 207 632
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2033)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Sara Wolter
Adresse: Bergsliens gate 9 A
Postnr/-sted: 0354 OSLO
Telefon: Mob.: 92480807
E-post: bergsliensgate9@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 23.07.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	217 099	Andre inntekter:	1 820
Annen formue:	38 842	Utgifter:	15 794		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 23.07.25 Side 2 av 2

Sameiet Bergsliens Gate 9
BERGSLIENS GATE 9 C
0354 OSLO

Vår ref.: 2067/7
Type: Boligsameie
Eiere: Bente Johannsson

Fødselsdato eier: 26.07.1990

Organisasjonsnr: 986 717 226

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1983
Gårds/bruksnr: 214/6 - seksjon:7
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisenr: 78738147

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Parkering: Mulighet for å leie garasjeplass. Venteliste. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget/sameiet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av ny leietaker.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nøkler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.

HUSORDENSREGLER for Sameiet Bergsliens gate 9

Boligsameiet Bergsliens gate 9 skal være et godt sted å bo for sameiere, leietakere og deres familier. Beboere oppfordres derfor til å engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver, bidra til et godt naboskap og til at ordensregler og vedtekter etterleves både av seksjonseiere og andre som gis adgang til seksjonen.

For forhold som ikke er særskilt nevnt i ordensreglene kan styret gi retningslinjer og instrukser som sameierne plikter å forholde seg til.

Henvendelser til styret skjer skriftlig via e-post til bergsliensgate9@gmail.com.

§ 1 Ro og orden

All bruk av leilighetene og fellesarealene skal ta hensyn til sameiets beboere.

Mellom klokken 23:00 og 07:00 skal det normalt være stille i gården.

Naboene skal varsles innen rimelig tid ved situasjoner som kan medføre sjenerende støy.

§ 2 Fellesarealer

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i fellesarealene, herunder i trappeoppganger, loft og kjeller. Dette er hovedsakelig begrunnet i sikkerhetshensyn, da arealene også fungerer som rømningsveier.

Styret kan gjennomføre inspeksjoner av fellesarealer og pålegge eiere å fjerne eventuelle eiendeler som ikke skal stå der. Eieren kan gis frist på inntil tre uker for å fjerne eiendelene. Overholdes ikke dette, har styret rett til å fjerne eller lagre eiendelene på eiers bekostning. Dersom eieren er ukjent, kastes eiendelene.

Sameiet er ikke ansvarlig for skader eller tap av private eiendeler som befinner seg i sameiets fellesarealer.

Ytterdørene skal alltid holdes låst.

Postkasser og ringeklokker skal merkes med skilt (svart skrift på hvit bunn til postkasser, og hvit skrift på svart bunn til ringeklokker). Dersom dette ikke følges opp av beboer, kan styret anskaffe slike på sameiers regning.

Bruk av åpen ild eller levende lys i fellesarealet er ikke tillatt. Grilling er også forbudt.

Ballspill eller annen aktivitet som skaper sjenerende støy for beboerne er ikke tillatt.

Hver enkelt beboer som benytter seg av vaskerommet i kjelleren, må informere styret om dette. Regning vil bli sendt til seksjonseier.
Det skal holdes orden i vaskekjelleren. Tøy skal tas ut av maskinen innen rimelig tid, slik at det ikke skaper ulemper for andre brukere.

Parkeringsarealet kan kun benyttes av personer med parkeringstillatelse. Søknad om parkeringsplass sendes styret.

§ 3 Renovasjon

Avfall skal legges i søppelkassene. Det er ikke tillatt å hensette avfall ved siden av avfallsboden eller andre steder på fellesarealene.

Det er den enkelte sameiers ansvar å bli av med større gjenstander eller mengder med søppel.

§ 4 Seksjon

Hva angår vedlikehold av egen seksjon, gjelder reglene i

eierseksjonsloven. Alle sameiere plikter å påse at brannvarslere fungerer.

§ 5 Utleie

Ved utleie av leilighet, skal styret informeres på forhånd om leietakers navn, tlf. og e- postadresse. På denne måten vil styret til enhver tid ha oversikt over hvem som bor i seksjonen.

Sameier er ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter og ordensregler.

§ 6 Øvrig

Styret v/ leder er kontaktperson dersom det oppstår uoverensstemmelser mellom beboere, eller dersom beboere ønsker å fremlegge klager.

Ordensreglene innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Bergsliens Gate 9

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Bergsliens Gate 9

Tidspunkt: Onsdag 20.11.2024 kl. 18:00

Sted: Norges Blindeforbund, Sporveisgata 10

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Finansiering av vindusprosjekt

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Finansiering av vindusprosjekt

Styret har vedtatt å skifte ut alle vinduene inn til hver seksjon (unntatt de minste vinduene noen har i sin seksjon eller boder, da disse ble reparert i fjor).

Styret har vedtatt at vi må søke til Byantikvaren/Plan-og Bygg og ha antikvariske kopi-vinduer, fordi bygget er på den gule listen.

Styret har vedtatt å velge tilbudet fra Takst og Vindu Spesialisten. Se vedlegg.

Styret har også vedtatt å dele kostandene til prosjektet opp via sameiebrøken.

Forslag til vedtak: Vi må stemme over følgende 2 alternativer, for å bestemme hvordan prosjektet skal løses økonomisk:

1. Sameiet finansierer prosjektet ved kapitalinnkalling

- Se vedlegg for detaljert sum per seksjon.

2. Sameiet finansierer prosjektet ved låneopptak

- Dersom låneopptak blir vedtatt, blir det åpnet opp for at hver enkelt seksjonseier kan betale ned hele sin andel av lånet i den første perioden. Dette er valgfritt for hver seksjonseier, slik som ved forrige låneopptak.

- Se vedlegg for detaljerte summer per seksjon.

Styrets innstilling: Her skrives eventuelt styrets innstilling til saken

07.11.2024				Kapitalinnkalling	kr	4 200 000,00
				Beløp pr. enhet, flat fordeling:	kr	168 000,00
			SUM:	**490752**	**kr**	**4 200 000,00**

Klientnr	Andelsnr	Seksjonsnr	Enhetsnr	Fordelings-nøkkel	Fordelingsnøkkel: Beløp pr. enhet	
2067		1	1	33 528	kr	286 942,49
2067		2	2	26 268	kr	224 809,27
2067		3	3	38 976	kr	333 568,08
2067		4	4	11 736	kr	100 440,14
2067		5	5	12 828	kr	109 785,80
2067		6	6	12 828	kr	109 785,80
2067		7	7	21 192	kr	181 367,37
2067		8	8	33 168	kr	283 861,50
2067		9	9	19 008	kr	162 676,06
2067		10	10	12 828	kr	109 785,80
2067		11	11	12 828	kr	109 785,80
2067		12	12	13 560	kr	116 050,47
2067		13	13	19 740	kr	168 940,73
2067		14	14	33 168	kr	283 861,50
2067		15	15	19 008	kr	162 676,06
2067		16	16	12 828	kr	109 785,80
2067		17	17	12 828	kr	109 785,80
2067		18	18	13 560	kr	116 050,47
2067		19	19	19 740	kr	168 940,73
2067		20	20	33 168	kr	283 861,50
2067		21	21	19 008	kr	162 676,06
2067		22	22	12 828	kr	109 785,80
2067		23	23	12 828	kr	109 785,80
2067		24	24	13 560	kr	116 050,47
2067		25	25	19 740	kr	168 940,73

Til: Sameiet Bersliens gate 9
Adr:Bergsliens gate 9
Arbeid: Bytte vinduer
Produsent: Tre Spesial AS
Tilbudsdato: Tilbudets gyldighet: 30 dager
Byggetid estimert antall dager ved et lag bestående av to montører:
33

Takst & Vindu SPESIALISTEN

Byggmester og BMTF Takstmann
Smalvollveien 8
0667 Oslo
Tlf: 90 19 19 19
E-post: post@takstvindu.no

BMTF

Kap 1	Beskrivelse: Administrasjon, rigg, drift, nedrigg, prosjektering, avfall, oppmåling etc.			Enhet	Mengde/ antall	Enhets pris. Eks.mva	Sum eks.mva	MVA	Ink.mva	Anmerkning
1.1	Administrasjon, rigg, drift, nedrigg, prosjektering/oppmåling, HMS og KS.			RS	1	kr 66 750,00	kr 66 750,00	kr 16 687,50	kr 83 437,50	
1.2	Analyse for klorparafiner og PCB			Stk	1	kr 4 600,00	kr 4 600,00	kr 1 150,00	kr 5 750,00	
1.3	Vinduer uten farlig avfall (klorparafiner og PCB)			Stk	102	kr 550,00	kr 56 100,00	kr 14 025,00	kr 70 125,00	
1.4	Brakke, byggegjerder, utstyrscontainer, lift, tryning o.l.			RS	1	kr 55 800,00	kr 55 800,00	kr 13 950,00	kr 69 750,00	
1.5	Søknad, skilt, gatelekie			Dag	33	kr 728,65	kr 24 000,00	kr 6 000,00	kr 30 000,00	
1.6	Søknad plan og bygg / BYA			RS	1	kr 39 000,00	kr 39 000,00	kr 9 750,00	kr 48 750,00	Gebyr fra Oslo kommune fakturores BH direkte
1.7	**Totalt**						**kr 246 250,00**	**kr 61 562,50**	**kr 307 812,50**	

Kap 2	Beskrivelse: Vinduer i henhold til momentlisten til BYA produsert av Tre Spesial AS, 3 rams utadslående vinduer. Leveres med hjørnejern m/hakk, malte Osloknopphengsler, ventiler skjult utvendig, 3 lag energiglass med en U-verdi på 1,1 W/m2k på konstruksjon. Innvendig farge NCS S0502Y, utvendig NCS..7 Pris inkluderer riving og montering av vinduer samt nye utforinger og listverk innvendig, fordig malt i NCS S0502Y. Det er lagt til grunn utforing og listverk i i hvitmalt furu. Lister med norsk profil inntil 95mm, utforing inntil 200mm se opsjon for blomsterbrett i Werzalit. Vi må da ta forbehold om krymp i skjøter og kuving da furu er et levende matriale. Vi har lagt til grunn bruk av smyglister og beslag utvendig. Det må påregnes synlige spikerhull og synlig keppekant i gjæringene. Det er ikke medtatt tildekking av berørt gulvareal. Arbeidsmatte legges på gulv ved arbeidsstedet. Se leveransesksjema fra TreSpesial for info og spesifikasjoner. Det er ikke medtatt utbedring av puss skader eller maling innvendig / utvendig eller el-arbeider.									
		Bredde	Høyde	Enhet	Mengde/ antall	Enhets pris. Eks.mva	Sum eks.mva	MVA	Ink.mva	Anmerkning
2.1	v1 - 3 rams sideh.ut / topph.ut	1 100	1 920	Stk	93	kr 29 054,38	kr 2 702 056,88	kr 675 514,22	kr 3 377 571,09	Inkludert sidesving på nedre rammer
2.2	v2 - fast karm uten ramme	1 555	2 695	Stk	1	kr 39 474,80	kr 39 474,80	kr 9 868,70	kr 49 343,50	Inkludert sikkerhetsglass
2.3	v3 - fast karm uten ramme	1 340	2 695	Stk	1	kr 37 024,30	kr 37 024,30	kr 9 256,08	kr 46 280,38	Inkludert sikkerhetsglass
2.4	v4 - velux takvindu	1 050	1 100	Stk	3	kr 22 112,50	kr 66 337,50	kr 16 584,38	kr 82 921,88	lagt inn 1 ekstra
2.11	v5 - velux takvindu	620	1100	Stk	4	kr 19 212,50	kr 76 850,00	kr 19 212,50	kr 96 062,50	lagt inn 1 ekstra
2.16	**Totalt**			Stk	**102**		**kr 2 921 743,48**	**kr 730 435,87**	**kr 3 652 179,34**	

Kap 3	Totalt alle poster									
1.7	**Sum kapittel 1**						kr 246 250,00	kr 61 562,50	kr 307 812,50	
2.16	**Sum kapittel 2**						kr 2 921 743,48	kr 730 435,87	kr 3 652 179,34	
	Totalt:						**kr 3 167 993,48**	**kr 791 998,37**	**kr 3 959 991,84**	

Kap 4	Tillegg/opsjon:									
4.1	Blomsterbrett i Werzalit			Stk	102	1 500,00	153 000,00	38 250,00	191 250,00	
4.5	Avfallhåndatering ved positiv klorparafiner/PCB test. (Farlig avfall)			Stk	102	kr 550,00	kr 56 100,00	kr 14 025,00	kr 70 125,00	Legges til budsjett
4.6	Timesats Tømrer/vindu montør			Time	1	kr 750,00				
4.7	Timesats Prosjektleder.			Time	1	kr 1 100,00				
4.8	Timesats maler			Time	1	kr 700,00				
4.9	Timesats Elektriker			Time	1	kr 870,00				
4.10	Annet arbeid eller utstiftning av såteskadet trevirke, utbedring av puss-reperasjoner, elektro og malerarbeid faktureres etter medgått tid og materialer med 15% påslag.									
4.11										
4.12	**Totalt**						kr -	kr -	kr -	

								Type lån:	Annuitetslån		07.11.2024
GRUNNLAG	Lånebeløp	kr	4 200 000,00	Avdragstid (år)	30	Terminbeløp	kr	342 967			
	Avdrag 1. år	kr	41 388	Nom. rente	7,20 %	Engangsgebyr	kr	7 500,00			
	Renter 1. år	kr	301 299	Eff. Rente	7,42 %	Termingebyr	kr	70,00			

Beløpene er estimerte og kan avvike dersinngjen tar ikke høyde for rundsendring

				490 752	kr 4 200 000,00	kr 342 967	kr 85 742	kr 28 581				
Klientnr	Andelsnr	Seksjonsnr	Enhetsnr	Fordelings-nøkkel	Økning fellesgjeld	Terminbeløp årlig	Terminbeløp kv.	Terminbeløp mnd	Kapitalkostnader år 1			
									Avdrag		Renter	
2067		1	1	33 528	kr 286 942	kr 23 431	kr 5 858	kr 1 953	kr	2 828	kr	20 585
2067		2	2	26 268	kr 224 809	kr 18 358	kr 4 589	kr 1 530	kr	2 215	kr	16 127
2067		3	3	38 976	kr 333 568	kr 27 239	kr 6 810	kr 2 270	kr	3 287	kr	23 929
2067		4	4	11 736	kr 100 440	kr 8 202	kr 2 050	kr 683	kr	990	kr	7 205
2067		5	5	12 828	kr 109 786	kr 8 965	kr 2 241	kr 747	kr	1 082	kr	7 876
2067		6	6	12 828	kr 109 786	kr 8 965	kr 2 241	kr 747	kr	1 082	kr	7 876
2067		7	7	21 192	kr 181 367	kr 14 810	kr 3 703	kr 1 234	kr	1 787	kr	13 011
2067		8	8	33 168	kr 283 862	kr 23 180	kr 5 795	kr 1 932	kr	2 797	kr	20 364
2067		9	9	19 008	kr 162 676	kr 13 284	kr 3 321	kr 1 107	kr	1 603	kr	11 670
2067		10	10	12 828	kr 109 786	kr 8 965	kr 2 241	kr 747	kr	1 082	kr	7 876
2067		11	11	12 828	kr 109 786	kr 8 965	kr 2 241	kr 747	kr	1 082	kr	7 876
2067		12	12	13 560	kr 116 050	kr 9 477	kr 2 369	kr 790	kr	1 144	kr	8 325
2067		13	13	19 740	kr 168 941	kr 13 795	kr 3 449	kr 1 150	kr	1 665	kr	12 119
2067		14	14	33 168	kr 283 862	kr 23 180	kr 5 795	kr 1 932	kr	2 797	kr	20 364
2067		15	15	19 008	kr 162 676	kr 13 284	kr 3 321	kr 1 107	kr	1 603	kr	11 670
2067		16	16	12 828	kr 109 786	kr 8 965	kr 2 241	kr 747	kr	1 082	kr	7 876
2067		17	17	12 828	kr 109 786	kr 8 965	kr 2 241	kr 747	kr	1 082	kr	7 876
2067		18	18	13 560	kr 116 050	kr 9 477	kr 2 369	kr 790	kr	1 144	kr	8 325
2067		19	19	19 740	kr 168 941	kr 13 795	kr 3 449	kr 1 150	kr	1 665	kr	12 119
2067		20	20	33 168	kr 283 862	kr 23 180	kr 5 795	kr 1 932	kr	2 797	kr	20 364
2067		21	21	19 008	kr 162 676	kr 13 284	kr 3 321	kr 1 107	kr	1 603	kr	11 670
2067		22	22	12 828	kr 109 786	kr 8 965	kr 2 241	kr 747	kr	1 082	kr	7 876
2067		23	23	12 828	kr 109 786	kr 8 965	kr 2 241	kr 747	kr	1 082	kr	7 876
2067		24	24	13 560	kr 116 050	kr 9 477	kr 2 369	kr 790	kr	1 144	kr	8 325
2067		25	25	19 740	kr 168 941	kr 13 795	kr 3 449	kr 1 150	kr	1 665	kr	12 119

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bergsliens Gate 9 onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Norges Blindeforbund, Sporveisgata 10, Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Trond Knudsen (Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Trond Knudsen (Usbl)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Guillaume Rebeyrol

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fullmakter: 4

Totalt: **12**

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår en godtgjørelse til styret på 75.000 kroner, dvs. ingen økning fra fjoråret.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 75.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Økning av felleskostnader til vedlikeholdsarbeid

Styret foreslår en økning av felleskostnader for å spare opp til nødvendig vedlikeholdsarbeid. Det ønskes å ha spart opp 1 millioner kr etter 5 år.

Konkret forslag er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Styrets forslag vedtas. Kontantinnbetaling kan i tillegg innbetales etter styrets vurdering.

5.2 Usbl Prosjekt

Styret har kontaktet Usbl sin prosjektavdeling, for å få en rapport med vedlikeholdsplan og budsjettering for fremtidige vedlikeholdsprosjekter. Dette er grunnet prosjektenes omfang, da styret ønsker å gjøre dette mest hensiktsmessig for eierne og gårdens verdi, samt i tråd med gjeldende lovverk. En slik rapport er en investering styret anser som svært verdifull.

Vedlikeholdsprosjekter styret har nevnt for Usbl Prosjekt er:

- Oppdatering av brannsikkerhet

- Tak

- Vinduer inn til hver seksjon

- Dører inn til hver seksjon

- Utstikkere 5. etasje (loftsleilighet)

Balkonger

Styret anser ikke etablering av balkonger som en prioritet, da det verken er økonomi eller kapasitet til dette per dags dato. Dette prosjektet legges derfor på is.

Vedtak:
Etter diskusjon kom årsmøtet frem til at man ikke behøver hjelp med alle prosjektene som er listet opp i saksopplysningen ovenfor. Det ble dermed besluttet at man inntil videre ikke foretar en slik bestilling og at man alternativt kontakter Usbl dersom det oppstår behov for bistand i forhold til konkrete prosjekter.

5.3 Ønske om å skifte av vinduer i A-oppgangen (1.-4. etg.)

Saksopplysning (se også vedlegg)

Vi som har leiligheter i 1.- 4.etasje i 9 A (minus kjellerleiligheten og loftsetasjen) som vender sør-vestover ut mot Bergsliens gate og mot biloppstillingsplassen har lenge ønsket å skifte vinduer. Vinduene er veldig gamle, til dels punkterte og veldig lite miljøvennlige. Vi har forstått det slik at utskifting av vinduer i utgangspunktet er sameiets ansvar, og ikke noe man sånn uten videre kan gjøre etter eget forgodtbefinnende. Vi ønsker likevel å be om at sameiet gir oss tillatelse til å hente inn anbud på, og skifte, vinduer i våre leiligheter. Etter diverse korrespondanse med styret, velger vi å fremme to forslag til vedtak. Hvis forslag til vedtak (1) går gjennom, kan man se bort fra forslag til vedtak (2). Hvis vedtak (1) faller, fremmer vi forslag til vedtak (2).

Hilsen

Hanna Aronsen

Hedda & Henrikke Paulsen

Jarle og Signe Ebeling

Vedtak:
Begge forslag, alternativer 1 og 2 innsendt av forslagsstiller, samt styrets justerte vedtak nr. 2 ble trukket i løpet av diskusjonen.

Årsmøtet ble enige om følgende

Vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å utrede et felles forslag på utskiftning av vinduer. Styret kommer tilbake til saken i et senere sameiermøte.

5.4 Endring Husordensregler

Det er lagt inn en tilføying i husordensreglene, under § 5, om rengjøring av sluk, kjøkkenvifte og ventilasjon på baderom.

Se vedlagte Husordensregler.

Vedtak:
Endring i husordensreglene vedtas.

5.5 Dugnad vår/sommer 2024

Dugnaden vil trolig foregå i løpet av mai/juni måned. Styret gir nærmere beskjed om konkret dato og tidspunkt. Vi setter stor pris på oppmøte og positiv dugnadsånd.

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av leder

Gunhild Fiskodde ønsker å stille til gjenvalg som styreleder.

Vedtak:
Valgt ble: Gunhild Fiskodde for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Guillaume Rebeyrol ønsker å stille til gjenvalg som styremedlem.

Henriette Haug ønsker å stille til gjenvalg som styremedlem.

Agnes Hellstenius ønsker å stille til gjenvalg som styremedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Guillaume Rebeyrol for 1 år.

Valgt ble: Henriette Haug for 1 år.

Valgt ble: Agnes Hellstenius for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Sara Wolter for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
saken utgår.

Møteleder: Trond Knudsen (sign.)

Protokollvitne: Guillaume Rebeyrol (sign.)

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bergsliens Gate 9 onsdag 11.06.2025 kl. 17:00 - Norges Blindeforbund.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sara Wolter

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Tidligere sittende styre har kommet med forslag om at ordinært styrehonorar økes fra 75 000 til 80 000 kr. De har i tillegg kommet med forslag på ytterligere 80 000 kr som et ekstraordinært honorar.

Det nåværende styret synes saken er vanskelig og lar det være opp til årsmøtet å stemme på:

1. Godta det forrige styrets forslag til honorarer
2. Forkaste forslaget i sin helhet
3. Godta forslaget og endre ett eller begge beløpene.

Dette skal stemmes over.

Forslag 1, styrehonorar kr. 80.000 + kr. 80.000 i ekstra ordinær utbetaling ble nedstemt.

Kom inn to benkeforslag:

1. kr. 80.000 + kr. 40.000 i ekstraordinær utbetaling, totalt kr. 120.000 ble nedstemt.
2. **kr. 80.000 + kr. 20.000 i ekstraordinær utbetaling, totalt kr. 100.000 ble vedtatt.**

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80.000 + kr. 20.000 i ekstraordinær utbetaling, totalt kr. 100.000 ble vedtatt.

5. Andre saker

5.1 Vindusprosjekt

Styret har satt i bestillingen nye vinduer fra Takst og Vindu Spesialisten AS.

Oppstart sensommer/høst 2025

Estimert kostnad for prosjektet er ca. 5 millioner kr, og vi har mottatt ca. 700 000 kr i tilskudd fra kommunen.

Styret i sameiet har valgt **Takst og Vindu Spesialisten AS** som entreprenør for det forestående vedlikeholds- og utskiftningsprosjektet. Valget er gjort på bakgrunn av en grundig vurdering av flere tilbydere, hvor følgende forhold har vært avgjørende:

Fagkompetanse og erfaring

Takst og Vindu Spesialisten har dokumentert lang erfaring med tilsvarende prosjekter i borettslag og sameier. Deres spesialisering innen vindusutskifting gjør dem godt egnet til å gjennomføre prosjektet med høy kvalitet og god teknisk forståelse.

Helhetlig leveranse

Selskapet tilbyr en komplett løsning som omfatter både tilstandsrapport, prosjektering og selve gjennomføringen av arbeidet. Dette vil gi sameiet god kontroll på fremdrift og kvalitet.

Konkurransedyktig pris

Basert på innhentede tilbud ligger Takst og Vindu Spesialisten på lignende prisnivå som andre tilbydere. Prisen vurderes som konkurransedyktig i forhold til det leveransen omfatter.

Referanser og tillit

Selskapet har levert gode referanser fra tidligere prosjekter. Styret har vært i kontakt med andre sameier som har benyttet selskapet og fått positive tilbakemeldinger om kvalitet, kommunikasjon og gjennomføring.

God dialog og tilgjengelighet

I anbudsprosessen har Takst og Vindu Spesialisten vist evne til å kommunisere godt, svare raskt og stille opp til møter. Dette til tross for mye frem og tilbake fra vår siden tidligere i prosessen, det gir oss tillit til at samarbeidet vil fungere godt også i gjennomføringsfasen.

Basert på leverandørens erfaring har vi valgt å gå for antikvarisk kopi, men med ekstra skinne som gir mulighet for å snu det topphengslede vinduet delvis, slik at beboerne skal kunne vaske dette fra innsiden.

Vi mener at risikoen for et pålegg om å fjerne den ekstra skinnen er svært lav. Priskonsekvensen vurderes også tilsvarende lav dersom det mot all formodning skulle komme et pålegg om at skinnene må fjernes.

Leverandøren oppgir ingen forskjell i kvalitet på vinduene fra Tre Spesial AS kontra Bykle Vindu, men sistnevnte er mer kostbare grunnet produksjon i Norge.

Vi mener det er uforsvarlig tidsbruk og pengebruk å skulle starte en ny anbudsprosess fullt ut. Det haster med å få skiftet vinduer i flere av seksjonene. I tillegg mener vi at det ikke er noe som tyder på at prisene på materiale eller gjennomføring av et slikt prosjekt vil reduseres eller holdes stabilt, men snarer stige og bli mer kostbart.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.2 Finansiering av vindusprosjekt

Det tilbys to alternativer til finansiering:

1. Kontant innskudd

2. Felles låneopptak via sameiet

Frist for å gi tilbakemelding på hvilken finansieringsmodell man ønsker er 30. juni 2025.

Send en epost til styremailen, oppgi navn og seksjonsnummer samt hvilken ordning du ønsker å gå for. Dersom du ikke gir tilbakemelding innen fristen vil felles låneopptak via sameiet belastes den enkelte seksjon via fellesutgifter.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.3 Endring av vedtekter ifbm korttidsutleie

Styret ønsker og endre vedtektene i forbindelse med korttidsutleie, ny tekst som ønskes innført er som følgende:

Korttidsutleie av boligseksjon er ikke tillatt med mindre leieperioden har en varighet på minst 90 dager sammenhengende.

Utleie som skjer i strid med denne bestemmelsen anses som vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser etter eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Formålet med forslaget er å sikre et trygt, stabilt og forutsigbart bomiljø i sameiet. Korttidsutleie kan medføre:

- Økt gjennomtrekk og redusert naboskap
- Økt slitasje på fellesarealer og fasiliteter
- Risiko for støy, uro og svekket sikkerhet
- Vanskeligheter med forsikring og økte kostnader

Ved å sette en minimumsgrense på 90 dager, sikres det at eventuell utleie skjer i mer stabile former, som f.eks. ved langtidsleie, og ikke i form av hyppig, hotell-lignende utleie.

Vedtak:
Vedtektsendring ikke vedtatt.

5.4 Forslag om ekstern styreleder

Bakgrunn og begrunnelse

1. **Økt kompleksitet i sameiedrift**

Driften av et moderne sameie er blitt mer krevende, med økt ansvar for økonomi, vedlikeholdsplanlegging, HMS, juridiske spørsmål og kommunikasjon. Mange styrer består av frivillige beboere uten faglig bakgrunn på disse områdene, noe som øker risikoen for feil eller forsinkelser i viktige prosesser.

2. **Kompetanse og kontinuitet**

En ekstern styreleder bringer med seg:

- Faglig kunnskap innen eiendomsforvaltning, økonomi og lovverk (eierseksjonsloven, plan- og bygningsloven m.m.)
- Erfaring fra tilsvarende sameier og borettslag
- Evne til å sørge for kontinuitet og dokumentasjon, uavhengig av beboerutskiftninger

3. **Nøytralitet og objektivitet**

En ekstern leder står utenfor interne relasjoner og kan dermed:

- Lede styret mer objektivt
- Håndtere konfliktsituasjoner nøytralt
- Prioritere sameiets beste fremfor særinteresser

4. **Avlastning for beboerne**

Mange beboere har ikke tid, lyst eller forutsetninger for å påta seg et omfattende styreverv. En ekstern styreleder kan:

- Redusere belastningen på frivillige beboermedlemmer
- Gjøre det lettere å rekruttere nye styremedlemmer
- Sikre profesjonell oppfølging av pågående og planlagte prosjekter

Hvordan det fungerer i praksis

- Den eksterne styrelederen velges av sameiemøtet, som for ethvert annet styremedlem.
- Vedkommende kan engasjeres gjennom et forvaltningsselskap eller direkte som konsulent.
- Honoraret fastsettes på forhånd og dekkes over sameiets driftsbudsjett.
- Det øvrige styret består fortsatt av interne representanter (beboere), som sikrer at styret har lokal forankring og innsikt.

Vedtak:
Saken tas opp igjen på et ekstraordinært styremøte til høsten.

6. Valg

6.1 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Ingen valgt

6.2 Valg av leder

Styreleder Sara Wolter er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Sara Wolter for 1 år.

6.3 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Dag Remo, Jarle Ebeling og Hanna H. Aronsen er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Dag Remo for 1 år.

Valgt ble: Jarle Ebeling for 1 år.

Valgt ble: Anders Meinert for 1 år.

6.4 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Anders Meinert er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Bente Johannsson for 1 år.

Nytt styre består av:

Styreleder, Sara Wolter
Styremedlem, Dag Remo
Styremedlem, Jarle Ebeling
Styremedlem, Anders Meinert
Varamedlem, Bente Johannsson

Protokoll for Sameiet Bergsliens Gate 9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Van Troung (sign.)	13.06.2025
Protokollvitne	Sara Wolter (sign.)	18.06.2025



INNKALLING 2025

Sameiet Bergsliens Gate 9

Onsdag 11.06.2025 kl. 17:00
Norges Blindeforbund

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Bergsliens Gate 9

Tid og sted: Onsdag 11.06.2025 kl. 17:00 - Norges Blindeforbund

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vindusprosjekt
- 5.2 Finansiering av vindusprosjekt
- 5.3 Endring av vedtekter ifbm korttidsutleie
- 5.4 Forslag om ekstern styreleder

6 Valg

- 6.1 Valg av valgkomite
- 6.2 Valg av leder
- 6.3 Valg av medlemmer til styret
- 6.4 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Tidligere sittende styre har kommet med forslag om at ordinært styrehonorar økes fra 75 000 til 80 000 kr. De har i tillegg kommet med forslag på ytterligere 80 000 kr som et ekstraordinært honorar.

Det nåværende styret synes saken er vanskelig og lar det være opp til årsmøtet å stemme på:

1. Godta det forrige styrets forslag til honorarer
2. Forkaste forslaget i sin helhet
3. Godta forslaget og endre ett eller begge beløpene.

Dette skal stemmes over.

5. Andre saker

5.1 Vindusprosjekt

Styret har satt i bestillingen nye vinduer fra Takst og Vindu Spesialisten AS.

Oppstart sensommer/høst 2025

Estimert kostnad for prosjektet er ca. 5 millioner kr, og vi har mottatt ca. 700 000 kr i tilskudd fra kommunen.

Styret i sameiet har valgt **Takst og Vindu Spesialisten AS** som entreprenør for det forestående vedlikeholds- og utskiftningsprosjektet. Valget er gjort på bakgrunn av en grundig vurdering av flere tilbydere, hvor følgende forhold har vært avgjørende:

Fagkompetanse og erfaring

Takst og Vindu Spesialisten har dokumentert lang erfaring med tilsvarende prosjekter i borettslag og sameier. Deres spesialisering innen vindusutskifting gjør dem godt egnet til å gjennomføre prosjektet med høy kvalitet og god teknisk forståelse.

Helhetlig leveranse

Selskapet tilbyr en komplett løsning som omfatter både tilstandsrapport, prosjektering og selve gjennomføringen av arbeidet. Dette vil gi sameiet god kontroll på fremdrift og kvalitet.

Konkurransedyktig pris

Basert på innhentede tilbud ligger Takst og Vindu Spesialisten på lignende prisnivå som andre tilbydere. Prisen vurderes som konkurransedyktig i forhold til det leveransen omfatter.

Referanser og tillit

Selskapet har levert gode referanser fra tidligere prosjekter. Styret har vært i kontakt med andre sameier som har benyttet selskapet og fått positive tilbakemeldinger om kvalitet, kommunikasjon og gjennomføring.

God dialog og tilgjengelighet

I anbudsprosessen har Takst og Vindu Spesialisten vist evne til å kommunisere godt, svare raskt og stille opp til møter. Dette til tross for mye frem og tilbake fra vår siden tidligere i prosessen, det gir oss tillit til at samarbeidet vil fungere godt også i gjennomføringsfasen.

Basert på leverandørens erfaring har vi valgt å gå for antikvarisk kopi, men med ekstra skinne som gir mulighet for å snu det topphengslede vinduet delvis, slik at beboerne skal kunne vaske dette fra innsiden.

Vi mener at risikoen for et pålegg om å fjerne den ekstra skinnen er svært lav. Priskonsekvensen vurderes også tilsvarende lav dersom det mot all formodning skulle komme et pålegg om at skinnene må fjernes.

Leverandøren oppgir ingen forskjell i kvalitet på vinduene fra Tre Spesial AS kontra Bykle Vindu, men sistnevnte er mer kostbare grunnet produksjon i Norge.

Vi mener det er uforsvarlig tidsbruk og pengebruk å skulle starte en ny anbudsprosess fullt ut. Det haster med å få skiftet vinduer i flere av seksjonene. I tillegg mener vi at det ikke er noe som tyder på at prisene på materiale eller gjennomføring av et slikt

prosjekt vil reduseres eller holdes stabilt, men snarer stige og bli mer kostbart.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

5.2 Finansiering av vindusprosjekt

Det tilbys to alternativer til finansiering:

1. Kontant innskudd

2. Felles låneopptak via sameiet

Frist for å gi tilbakemelding på hvilken finansieringsmodell man ønsker er 30. juni 2025.

Send en epost til styremailen, oppgi navn og seksjonsnummer samt hvilken ordning du ønsker å gå for. Dersom du ikke gir tilbakemelding innen fristen vil felles låneopptak via sameiet belastes den enkelte seksjon via fellesutgifter.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

5.3 Endring av vedtekter ifbm korttidsutleie

Styret ønsker og endre vedtektene i forbindelse med korttidsutleie, ny tekst som ønskes innført er som følgende:

Korttidsutleie av boligseksjon er ikke tillatt med mindre leieperioden har en varighet på minst 90 dager sammenhengende.

Utleie som skjer i strid med denne bestemmelsen anses som vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser etter eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Formålet med forslaget er å sikre et trygt, stabilt og forutsigbart bomiljø i sameiet. Korttidsutleie kan medføre:

- Økt gjennomtrekk og redusert naboskap
- Økt slitasje på fellesarealer og fasiliteter
- Risiko for støy, uro og svekket sikkerhet
- Vanskeligheter med forsikring og økte kostnader

Ved å sette en minimumsgrense på 90 dager, sikres det at eventuell utleie skjer i mer stabile former, som f.eks. ved langtidsleie, og ikke i form av hyppig, hotell-lignende utleie.

Forslag til vedtak: Vedtektsendring vedtas.

5.4 Forslag om ekstern styreleder

Bakgrunn og begrunnelse

1. **Økt kompleksitet i sameiedrift**

Driften av et moderne sameie er blitt mer krevende, med økt ansvar for økonomi, vedlikeholdsplanlegging, HMS, juridiske spørsmål og kommunikasjon. Mange styrer består av frivillige beboere uten faglig bakgrunn på disse områdene, noe som øker risikoen for feil eller forsinkelser i viktige prosesser.

2. **Kompetanse og kontinuitet**

En ekstern styreleder bringer med seg:

- Faglig kunnskap innen eiendomsforvaltning, økonomi og lovverk (eierseksjonsloven, plan- og bygningsloven m.m.)
- Erfaring fra tilsvarende sameier og borettslag
- Evne til å sørge for kontinuitet og dokumentasjon, uavhengig av beboerutskiftninger

3. **Nøytralitet og objektivitet**

En ekstern leder står utenfor interne relasjoner og kan dermed:

- Lede styret mer objektivt
- Håndtere konfliktsituasjoner nøytralt
- Prioritere sameiets beste fremfor særinteresser

4. **Avlastning for beboerne**

Mange beboere har ikke tid, lyst eller forutsetninger for å påta seg et omfattende styreverv. En ekstern styreleder kan:

- Redusere belastningen på frivillige beboermedlemmer
- Gjøre det lettere å rekruttere nye styremedlemmer
- Sikre profesjonell oppfølging av pågående og planlagte prosjekter

Hvordan det fungerer i praksis

- Den eksterne styrelederen velges av sameiemøtet, som for ethvert annet styremedlem.
- Vedkommende kan engasjeres gjennom et forvaltningsselskap eller direkte som konsulent.
- Honoraret fastsettes på forhånd og dekkes over sameiets driftsbudsjett.
- Det øvrige styret består fortsatt av interne representanter (beboere), som sikrer at styret har lokal forankring og innsikt.

Forslag til vedtak: Saken tas opp igjen på et ekstraordinært styremøte til høsten.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sara Wolter
Styremedlem, Jarle Ebeling
Styremedlem, Hanna Høyem Aronsen
Styremedlem, Dag Remo
Varamedlem, Anders Meinert

6.1 Valg av valgkomite

6.2 Valg av leder

Styreleder Sara Wolter er på valg.

6.3 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Dag Remo, Jarle Ebeling og Hanna H. Aronsen er på valg.

6.4 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Anders Meinert er på valg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 276 436**	**819 655**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	205 372	-341 381
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-583 128	798 162
Endringer i andre langsiktige poster	-84 023	0
B. Endring arbeidskapital	**-461 779**	**456 781**
C. Arbeidskapital	**814 658**	**1 276 436**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	816 453	1 404 670
Kortsiktiggjeld	-1 795	-128 234
C Arbeidskapital	**814 658**	**1 276 436**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 656 711	3 332 719	1 671 000	1 379 950
Sum leieinntekt		**1 656 711**	**3 332 719**	**1 671 000**	**1 379 950**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	6 750	-300	3 000	3 000
Sum annen inntekt		**6 750**	**-300**	**3 000**	**3 000**
Sum inntekt		**1 663 461**	**3 332 419**	**1 674 000**	**1 382 950**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	10 575	10 575	11 000	23 000
Styrehonorar	3	75 000	75 000	75 000	160 000
Driftskostnad					
Energikostnad		20 519	17 334	31 000	30 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	41 442	74 727	85 000	69 000
Kommunale avgifter/renovasjon		206 286	179 060	209 000	217 400
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	20 738	20 488	18 000	21 050
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	29 855	9 909	6 000	35 500
Reparasjon og vedlikehold	7	586 058	2 603 468	76 000	4 753 000
Revisjonshonorar		5 519	5 270	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		40 001	37 952	40 000	41 500
Andre honorar	8	14 500	15 611	4 000	5 000
Kontorkostnad		0	214	0	0
TV/bredbånd		158 135	332 082	172 000	174 500
Kontingenter og gaver		0	600	1 000	3 000
Forsikringer		125 108	110 139	119 000	157 100
Andre kostnader	9	9 679	5 043	5 000	4 000
Sum kostnad		**1 343 413**	**3 497 470**	**858 000**	**5 700 550**
Driftsresultat		**320 048**	**-165 051**	**816 000**	**-4 317 600**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		42 154	53 892	10 000	0
Rentekostnad		156 830	230 223	322 000	140 754
Netto finansposter		**114 676**	**176 331**	**312 000**	**140 754**
Årsresultat		**205 372**	**-341 381**	**504 000**	**-4 458 354**
Overført sameiekapital		205 372	-341 381	0	0
SUM OVERFØRINGER		**205 372**	**-341 381**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Bergsliens Gate 9

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	84 023	0
Sum anleggsmidler		**84 023**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 768	11 215
Kundefordringer		600	2 800
Andre kortsiktige fordringer		107 717	4 194
Forskuddsbetalte kostnader		64 102	71 053
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		633 266	1 315 408
Sum omløpsmidler		**816 453**	**1 404 670**
SUM EIENDELER		**900 476**	**1 404 670**

Balanse 2024 Sameiet Bergsliens Gate 9

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		84 023	0
Annen egenkapital		-1 206 532	-1 327 881
Sum opptjent egenkapital		**-1 122 509**	**-1 327 881**
Sum egenkapital	**11**	**-1 122 509**	**-1 327 881**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	2 021 189	2 604 317
Sum langsiktig gjeld		**2 021 189**	**2 604 317**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 000	0
Leverandørgjeld		0	69 032
Påløpne renter		795	1 488
Annen kortsiktig gjeld		0	57 714
Sum kortsiktig gjeld		**1 795**	**128 234**
Sum gjeld		**2 022 985**	**2 732 551**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**900 476**	**1 404 670**

Sted:_____ Dato:_____

Gunhild Fiskodde
Styreleder

Agnes Hellstenius
Styremedlem

Guillaume Rebeyrol
Styremedlem

Henriette Haug
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 25 enheter, og er oppført på Gnr 214, Br.nr 6 i Oslo kommune.
Sameiet's eiendeler er forsikriet i Gjensidige Forsikring Polisenr 78738147

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Bergsliens Gate 9

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	572 004	542 249
3609 Leie parkering	125 000	118 000
3617 Rengjøring	28 800	28 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	132 900	132 900
3625 Leietillegg prosjekt 1	425 536	2 304 030
3650 Innkrevde felleskostn. renter	172 810	89 264
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	199 661	117 476
Sum	**1 656 711**	**3 332 719**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	0	-300
3990 Andre driftsinntekter	6 750	0
Sum	**6 750**	**-300**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	75 000	75 000
Sum	**85 575**	**85 575**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	0	24 091
6360 Annet renhold	270	99
6361 Fast renhold	34 000	38 500
6362 Skadedyrutryddelse	5 592	12 037
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 579	0
Sum	**41 442**	**74 727**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS og Vedlikehold	20 738	20 488
Sum	**20 738**	**20 488**

2067 Sameiet Bergsliens Gate 9 Org. nr. 986717226

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	299	2 790
6540 Inventar	439	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 293
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	28 318	2 561
6552 Driftsmateriell	799	2 265
Sum	**29 855**	**9 909**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	560 563
6602 Vedlikehold VVS	3 497	21 366
6603 Vedlikehold elektro	27 895	25 475
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 362	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	33 161	114 287
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	5 281	14 535
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	0	35 625
6643 Glassarbeid/Vindu	475 613	7 688
6648 Vedlikehold dører og porter	28 250	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	1 813 930
Sum	**586 058**	**2 603 468**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 500	13 180
6750 Vakthold	0	2 431
Sum	**14 500**	**15 611**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	976	0
7719 Møter, div. styret	1 176	610
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 768	1 014
7770 Betalingskostnader	972	985
7773 Omkostninger innkreving	2 787	1 435
7790 Andre kostnader	0	1 000
Sum	**9 679**	**5 043**

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Bergsliens Gate 9

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	0	84 023	84 023
Årets resultat	-1 327 881	121 349	-1 206 532
Sum opptjent egenkapital	**-1 327 881**	**205 372**	**-1 122 509**
Sum egenkapital	**-1 327 881**	**205 372**	**-1 122 509**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Bergsliens Gate 9

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16367611352**	**16367050237**	**12135794072**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023	2017
Rentesats:	7.20 %	6.55 %	6.90 %
Beregnet innfridd:	30.06.2033	19.09.2023	19.09.2023
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	2 000 000	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 604 317	0	0
Avdrag i perioden:	583 128	0	0
Lånesaldo 31.12:	**2 021 189**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	982 256	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367611352	1	269 099	269 099
	1	217 099	217 099
	2	202 224	404 448
	2	194 725	389 450
	1	138 914	138 914
	6	131 415	788 490
	1	120 228	120 228
	1	-306 544	-306 544

2067 Sameiet Bergsliens Gate 9 Org. nr. 986717226

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bergsliens Gate 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bergsliens Gate 9

Styreleder	Gunhild Fiskodde (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Henriette Haug (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Agnes Hellstenius (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Guillaume Rebeyrol (sign.)	11.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Bergsliens Gate 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bergsliens Gate 9 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 74RDJ-Y7SZ3-CKTDR-VNW6V-L3D65-M410H

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 74RDJ-Y7SZ3-CKTDR-VNW9C-L3D65-M41DH

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."

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 46.9.xxx.xxx
2025-03-12 17:46:58 UTC

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 74RDJ-Y7SZ3-CKTDR-VNW9C-L3D65-M41DH

Årsmelding 2024 - Sameiet Bergsliens Gate 9

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sara Wolter
Styremedlem, Jarle Ebeling
Styremedlem, Hanna Høyem Aronsen
Styremedlem, Dag Remo
Varamedlem, Anders Meinert

Styret i Sameiet Bergsliens Gate 9 består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Bergsliens Gate 9 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Bergsliens Gate 9 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 986717226

Sameiet Bergsliens Gate 9 består av 25 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Bergsliens Gate 9 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78738147. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Bergsliens Gate 9 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Lånebeløp	4 300 000
Engangsgebyr	7 500
Termingebyr	70
Avdragstid	20
Nominell rente	7,20
Terminer pr. år	4
Lånetype	Annuitetslån

- ÅPNE I EXCEL SKRIVEBORDSPROGRAM! MAKROER DEAKTIVERT? TRYKK AKTIVER INNHOLD
- Enhetsinfo hentes fra HF > Enhetsliste.
- Kolonnerekkefølge i HF må samsvare før innliming
- Første felt fordelingsnøkkel (F22) må inneholde verdi større enn 0
- NB! TILBAKESTILL SKJEMAET ETTER/FØR BRUK

usbl

Type lån: Annuitetslån 03.06.2025

GRUNNLAG							
	Lånebeløp	kr 4 300 000,00	Avdragstid (år)	20	Terminbeløp	kr	407 639
	Avdrag 1. år	kr 100 430	Nom. rente	7,20 %	Engangsgebyr	kr	7 500,00
	Renter 1. år	kr 306 929	Eff. Rente	7,43 %	Termingebyr	kr	70,00

Beløpene er estimerte og kan avvike! Beregningen tar ikke høyde for renteendring

					490 752	kr	4 300 000,00	kr	407 639	kr	101 910	kr	33 970		
Klientnr	Andelsnr	Seksjonsnr	Enhetsnr	Fordelings-nøkkel	Økning fellesgjeld			Terminbeløp årlig		Terminbeløp kv.		Terminbeløp mnd		Kapitalkostnader år 1	
														Avdrag	Renter
		1		33 528	kr	293 774	kr	27 850	kr	6 962	kr	2 321	kr	6 861	kr 20 969
		2		26 268	kr	230 162	kr	21 819	kr	5 455	kr	1 818	kr	5 376	kr 16 429
		3		38 976	kr	341 510	kr	32 375	kr	8 094	kr	2 698	kr	7 976	kr 24 377
		4		11 736	kr	102 832	kr	9 748	kr	2 437	kr	812	kr	2 402	kr 7 340
		5		12 828	kr	112 400	kr	10 655	kr	2 664	kr	888	kr	2 625	kr 8 023
		6		12 828	kr	112 400	kr	10 655	kr	2 664	kr	888	kr	2 625	kr 8 023
		7		21 192	kr	185 686	kr	17 603	kr	4 401	kr	1 467	kr	4 337	kr 13 254
		8		33 168	kr	290 620	kr	27 551	kr	6 888	kr	2 296	kr	6 788	kr 20 744
		9		19 008	kr	166 549	kr	15 789	kr	3 947	kr	1 316	kr	3 890	kr 11 888
		10		12 828	kr	112 400	kr	10 655	kr	2 664	kr	888	kr	2 625	kr 8 023
		11		12 828	kr	112 400	kr	10 655	kr	2 664	kr	888	kr	2 625	kr 8 023
		12		13 560	kr	118 814	kr	11 263	kr	2 816	kr	939	kr	2 775	kr 8 481
		13		19 740	kr	172 963	kr	16 397	kr	4 099	kr	1 366	kr	4 040	kr 12 346
		14		33 168	kr	290 620	kr	27 551	kr	6 888	kr	2 296	kr	6 788	kr 20 744
		15		19 008	kr	166 549	kr	15 789	kr	3 947	kr	1 316	kr	3 890	kr 11 888
		16		12 828	kr	112 400	kr	10 655	kr	2 664	kr	888	kr	2 625	kr 8 023
		17		12 828	kr	112 400	kr	10 655	kr	2 664	kr	888	kr	2 625	kr 8 023
		18		13 560	kr	118 814	kr	11 263	kr	2 816	kr	939	kr	2 775	kr 8 481
		19		19 740	kr	172 963	kr	16 397	kr	4 099	kr	1 366	kr	4 040	kr 12 346
		20		33 168	kr	290 620	kr	27 551	kr	6 888	kr	2 296	kr	6 788	kr 20 744
		21		19 008	kr	166 549	kr	15 789	kr	3 947	kr	1 316	kr	3 890	kr 11 888
		22		12 828	kr	112 400	kr	10 655	kr	2 664	kr	888	kr	2 625	kr 8 023
		23		12 828	kr	112 400	kr	10 655	kr	2 664	kr	888	kr	2 625	kr 8 023
		24		13 560	kr	118 814	kr	11 263	kr	2 816	kr	939	kr	2 775	kr 8 481
		25		19 740	kr	172 963	kr	16 397	kr	4 099	kr	1 366	kr	4 040	kr 12 346

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____
Eier av andel/seksjon: _____
I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)
Fullt navn: _____
E-postadresse: _____
Telefonnummer: _____
Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 11.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____
Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

V E D T E K T E R

For

Sameiet Bergsliens gate 9
org. nr. 986717226
gnr. 214, bnr. 6 i Oslo kommune

Vedtatt 16. mars 1983, med senere endringer vedtatt i ordinært sameiermøte 29. april 2002, 27. april 2004 og 25. april 2018.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Bergsliens gate 9. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.03.1983

1-2 Hva sameiet omfatter

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

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

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet disponerer 12 parkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og leies ut. Eiere/beboere i sameiet har fortrinnsrett ved utleie.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Sameierne er til enhver tid ansvarlig for at leilighetene er i bygningsmessig forsvarlig stand. Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike.

Seksjonseiernes 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) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Innenfor sin leilighet må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider som svekker bygningens bærende konstruksjoner, eller arbeider som berører byggets tekniske fellesanlegg uten at arbeidene på forhånd er forelagt og skriftlig godkjent av sameiestyret.

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

(10) Skade på eiendom eller bygning som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten ugrunnet opphold.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører 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 utskiftning 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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 installasjoner som nevnt i andre ledd. 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.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

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 - mislighold

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

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 andre medlemmer og ett varamedlem.

(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 stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som 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 stemmene.

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

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

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(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 8-2 (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 – hvis denne er skrevet
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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 og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

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 årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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

g) endring av vedtektene.

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 etter (1) 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 seksjonseierne
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 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 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. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Skatteetaten

Dato
23.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 214 Bnr 6 Fnr 0 Snr 7

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 687 481
Som sekundærbolig:	kr 6 749 922

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Bergsliens Gate 9 onsdag 20.11.2024 kl. 18:00 - Norges Blindeforbund, Sporveisgata 10.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sara Wolter

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 10 (5 fysisk, 5 digitalt)
Antall fremlagte fullmakter: 5
Totalt: 15

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Finansiering av vindusprosjekt

Styret har vedtatt å skifte ut alle vinduene inn til hver seksjon (unntatt de minste vinduene noen har i sin seksjon eller boder, da disse ble reparert i fjor).

Styret har vedtatt at vi må søke til Byantikvaren/Plan-og Bygg og ha antikvariske kopi-vinduer, fordi bygget er på den gule listen.

Styret har vedtatt å velge tilbudet fra Takst og Vindu Spesialisten. Se vedlegg.

Styret har også vedtatt å dele kostandene til prosjektet opp via sameiebrøken.

Forslag til vedtak:

Vi må stemme over følgende 2 alternativer, for å bestemme hvordan prosjektet skal løses økonomisk:

1. Sameiet finansierer prosjektet ved kapitalinnkalling

- Se vedlegg for detaljert sum per seksjon.

2. Sameiet finansierer prosjektet ved låneopptak

- Dersom låneopptak blir vedtatt, blir det åpnet opp for at hver enkelt seksjonseier kan betale ned hele sin andel av lånet i den første perioden. Dette er valgfritt for hver seksjonseier, slik som ved forrige låneopptak.

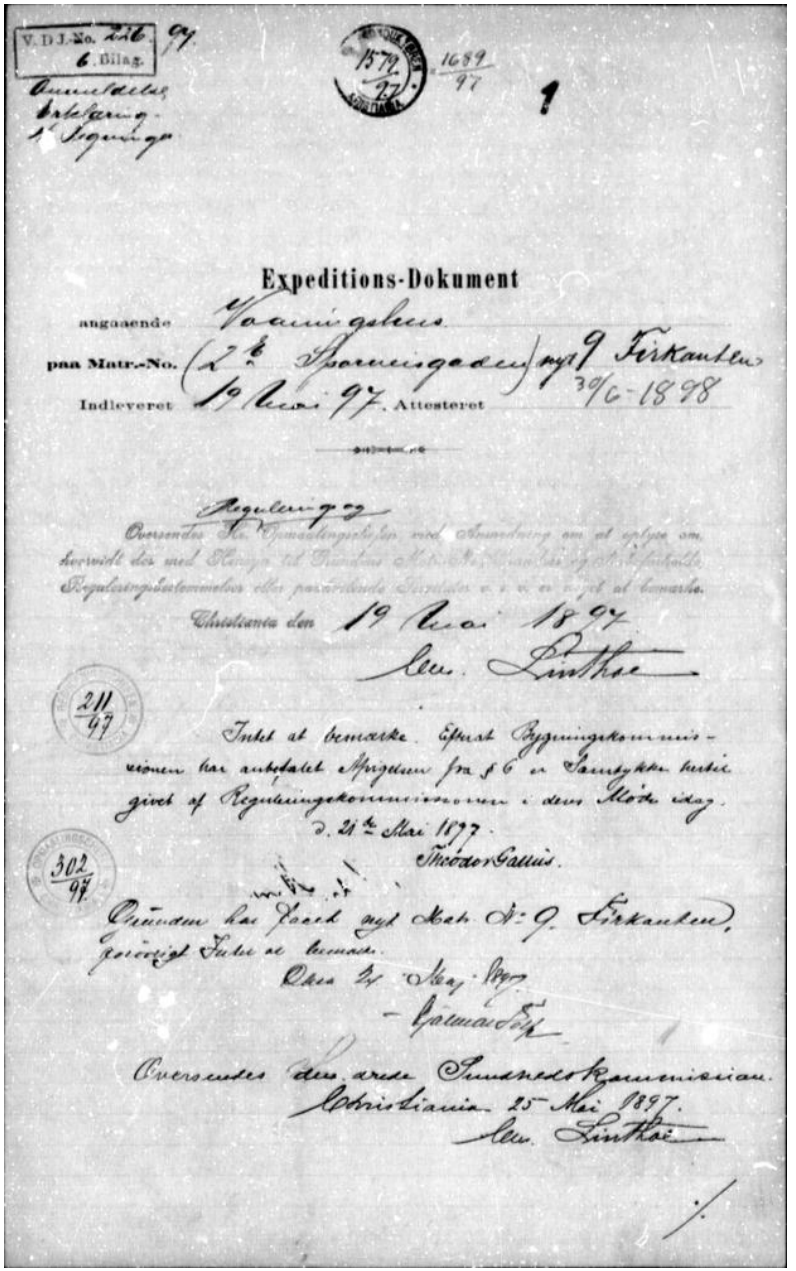
- Se vedlegg for detaljerte summer per seksjon.

3. 50/50 kombinasjon av alt. 1. og 2. inkl. "IN-light" ble også stemt over på møtet.

Vedtak:
Vedtak: Alt. 2 vedtatt med 10 stemmer.

Bjørn Ole Strønen /S/
Møteleder

Sara Wolter /S/
Valgt av årsmøte



V. D. J. No. 216 97.
6. Bilag.
Anmeldelse,
Tabelgang-
1ste Tegning.

1579 97 1689/97

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. (2den Sparregaden) nyt 9 Firkanten

Indleveret 19 Mai 97. Attesteret 30/6-1898

Reguleringen.

Oversendes Kr. Opmaalingsvæsenet med Anmodning om at oplyse om hvorvidt den med Hensyn til Tomtens Matr.-No. Grundareal og Bebyggelsesforhold, Reguleringsbestemmelser eller paaviselige Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 19 Mai 1897.

Chr. Linstow

211/97

Intet at bemærke. Ifølge Byggningskommissionen har antydet Afgrænsningen fra § 6 er Tomtegrænsen saaledes givet af Reguleringskommissionen i dens Møde idag.

d. 24de Mai 1897.

Theodor Gallis.

302/97

Ovenstaaende har foreligget nyt Matr. No. 9 Firkanten, hvorefter Sagen er bemærket.

Kristiania 24 Mai 1897.

Hjalmar Selmer

Oversendes den anden Tomtevæsens-Kommission.

Christiania 25 Mai 1897.

Chr. Linstow

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Julie Yran
Frognerstranda 2
0250 OSLO

Dato: 09-11-2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200311414-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGSLIENS GATE 9A	Eiendom:	214/6/0/0
Tiltakshaver:	Vigdis Yran Dale	Adresse:	Bergsliens gate 9, 0354 OSLO
Søker:	Søren Yran AS	Adresse:	Ekraveien 5B, 0756 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - BERGSLIENS GATE 9 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.
Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til: Søren Yran AS, Ekraveien 5B, 0756 OSLO
Vigdis Yran Dale, Bergsliens gate 9, 0354 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	Journalnr.
Arbeidets og bygningens art	Gnr / Bnr: 214 / 6 Adresse: BERGSLIENS GATE 9
Byggherre	Saksnr: 2003/11414
Anmelder	Registrert dato: 04112003

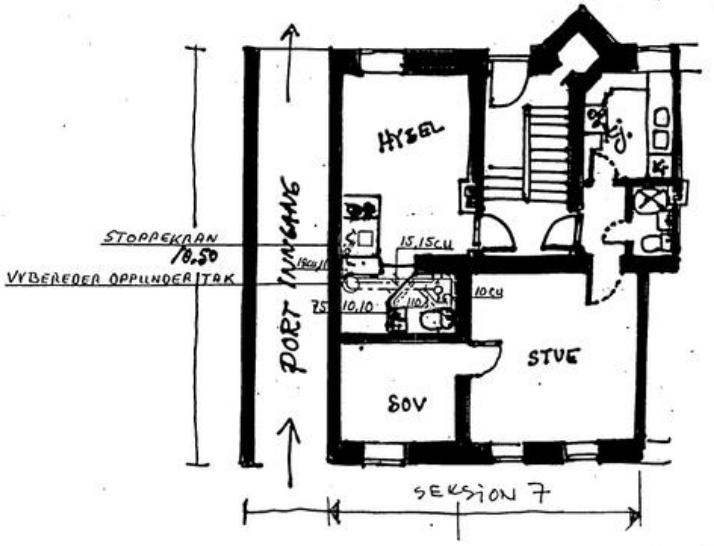
1		16		31		46		61		76		91						
2		17		32		47		62		77		92						
3		18		33		48		63		78		93						
4		19		34		49		64		79		94						
5		20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		11		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

Meldt GAB 02.04.2004 Gadd

26.03.2004

Nr. 18.792 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93

VEDLEGG E1

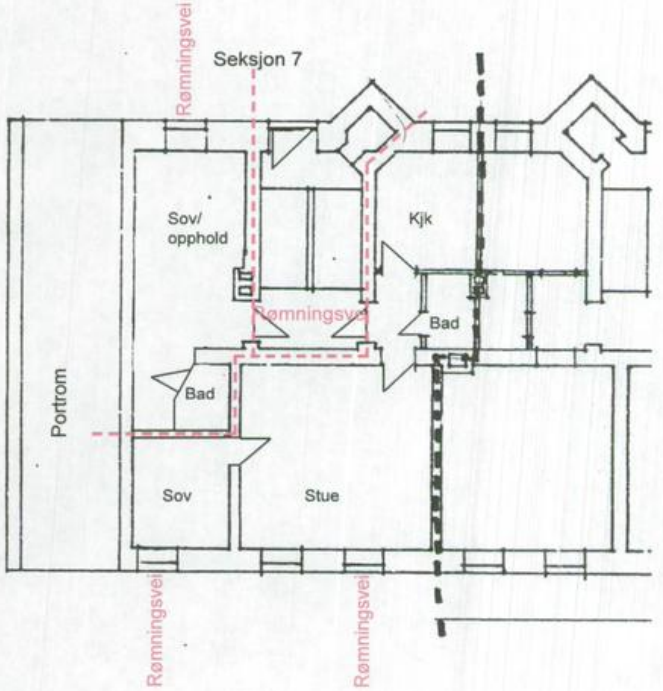


PLAN 1. ETG.
BERGSLIENSGT 9.C.
0354 OSLO
SEKSJON 7

1

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
PLAN LEILIGHET
Ominredning av seksjon 7 for Vigdis Augusta Yran Dale
BERGSLIENSGATE 9c, Oslo
GNR: 214, BNR: 6, S.NR.7 27.10.2003
SØREN YRAN AS, ARKITEKTER, EKRAVN.5B, 0756 OSLO
Siv.ark. Søren Yran, t: 90 68 94 26 * soren@yran.no

SEKSJON SLIK DEN ER BYGGET og søkes tillatt



Brannskille - - - - - - -

Brann 1:100

Bergsliensgt 9, Gnr: 214, Bnr: 6, Seksj: 7. 20.5.2009

Tiltakshaver: Vigdis Yran Dale

SØK: SØREN YRAN AS Design & Arkitektur MNAL MNID IIDA, Ekravn 5b, 0756 Oslo, Tlf: 90 68 94 26

MOTTATT
- 8 JULI 2009
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SAMEIET BERGSLIENS GATE 9, Postboks 313, 1401 SKI, sigmund.langelid@gmail.com

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Dato: 16.04.2018

Deres ref.: Vår ref.: 201717905-4 Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BERGSLIENS GATE 9 A-D	Eiendom:	214/6/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BERGSLIENS GATE 9	Adresse:	Postboks 313, 1401 SKI
Søker:	PEWI AS	Adresse:	Postboks 266, 3051 MJØNDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bergsliens gate 9 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 5 skorsteiner, mottatt 12.04.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201717905			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Tegning			1/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.04.2018 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten

Oslo

WIESE VANN & MILJØ AS
Slyngveien 6
1385 ASKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.11.2021
	202110683 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Renate Grantsdottir	

Adresse:	BERGSLIENS GATE 9B	Eiendom:	214/6/0/0
Tiltakshaver:	WIESE VANN & MILJØ AS	Søker:	WIESE VANN & MILJØ AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bergsliens gate 9 B - Utskifting av stikkledninger

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for <angi tiltaket>, mottatt 31.10.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202110683

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Ledningskart			1/12

Sluttrapport for forurenset grunn

Dere må sende inn sluttrapport for forurenset grunn til oss så snart som mulig.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Renate Grantsdottir - saksbehandler
Rune Grumstad - fungerende enhetsleder
teknisk fagavdeling
enhet for avfall, vei, vann og refusjon

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
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XX] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innr. W.C. i 1., 2., 3. og 4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bergsliens gate 9		79/395

Byggherre
Petter Martin Hustad
Bekkelagsterrassen 19 B

1177 OSLO 11

Ansvarshavende
Trond Brandsrud Hauge A/S
P.b. 71 - Bekkelagshøgda

1177 OSLO 11

AH/tfn
Dato 3.juli 1987

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

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

SK. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen

Dato: 28-02-2013
Saksnr: 200402606 - 9

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Bergsliens gate 9

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

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

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

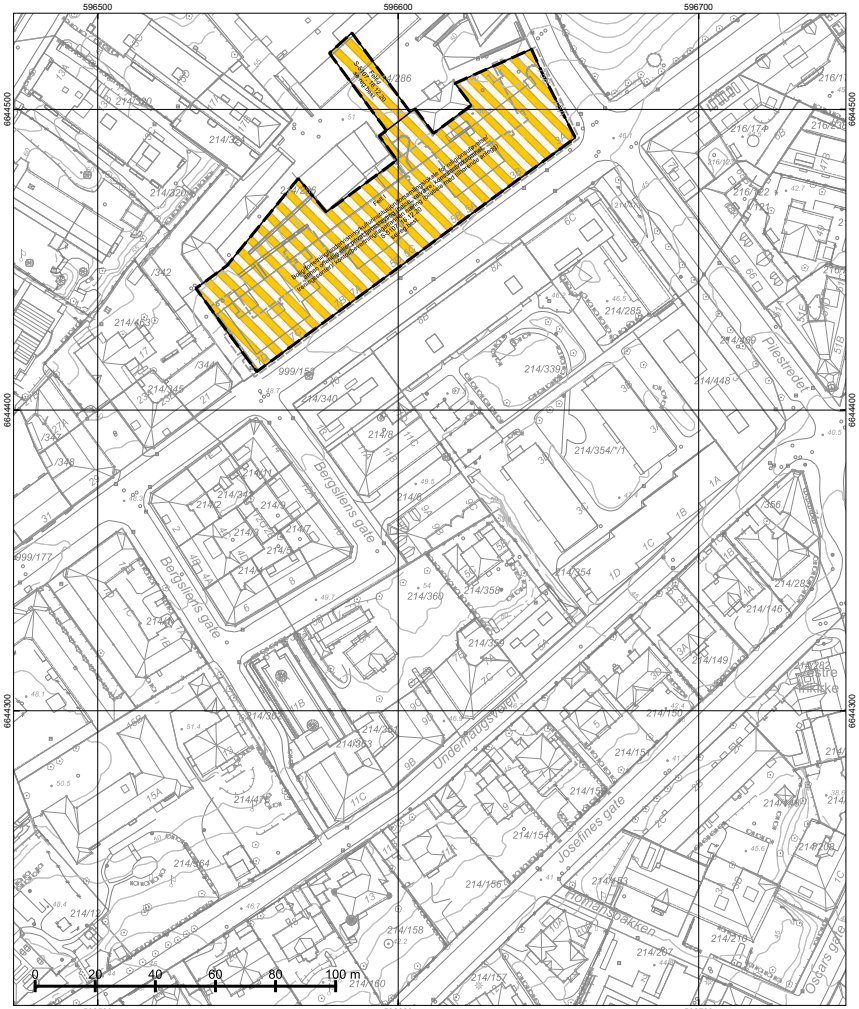
Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

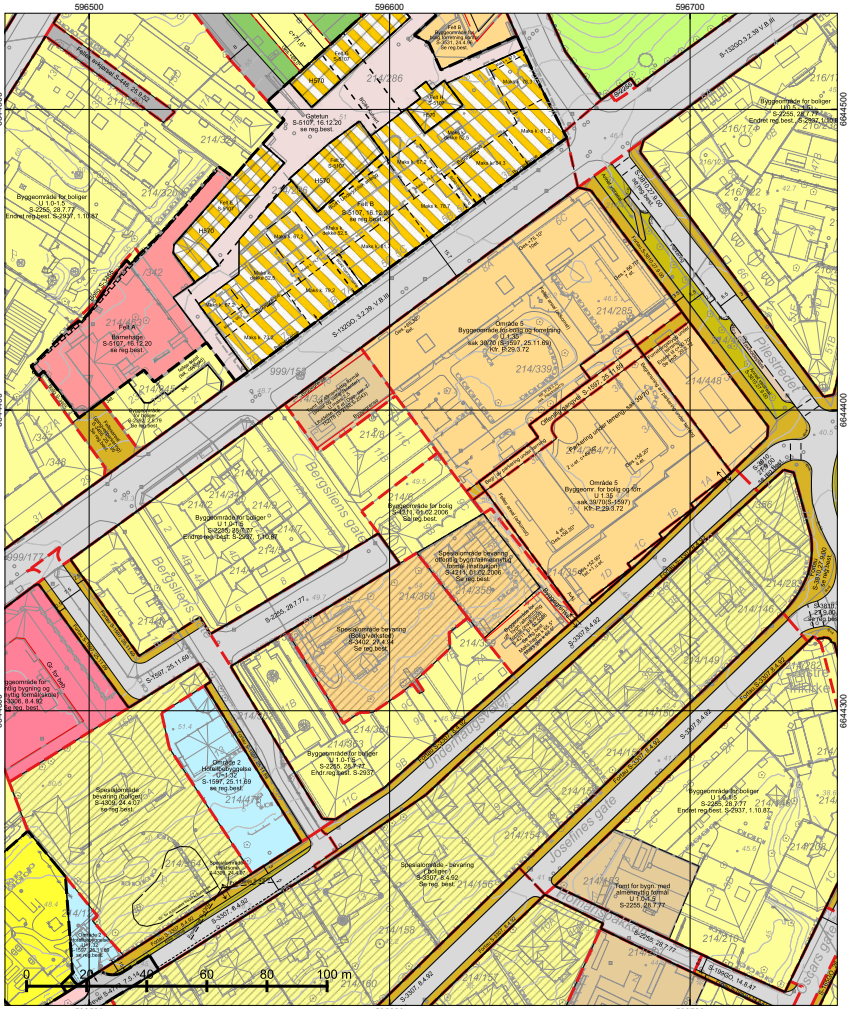
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145926/ 86515955
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/6

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145926/ 86515955
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/6

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

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

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

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

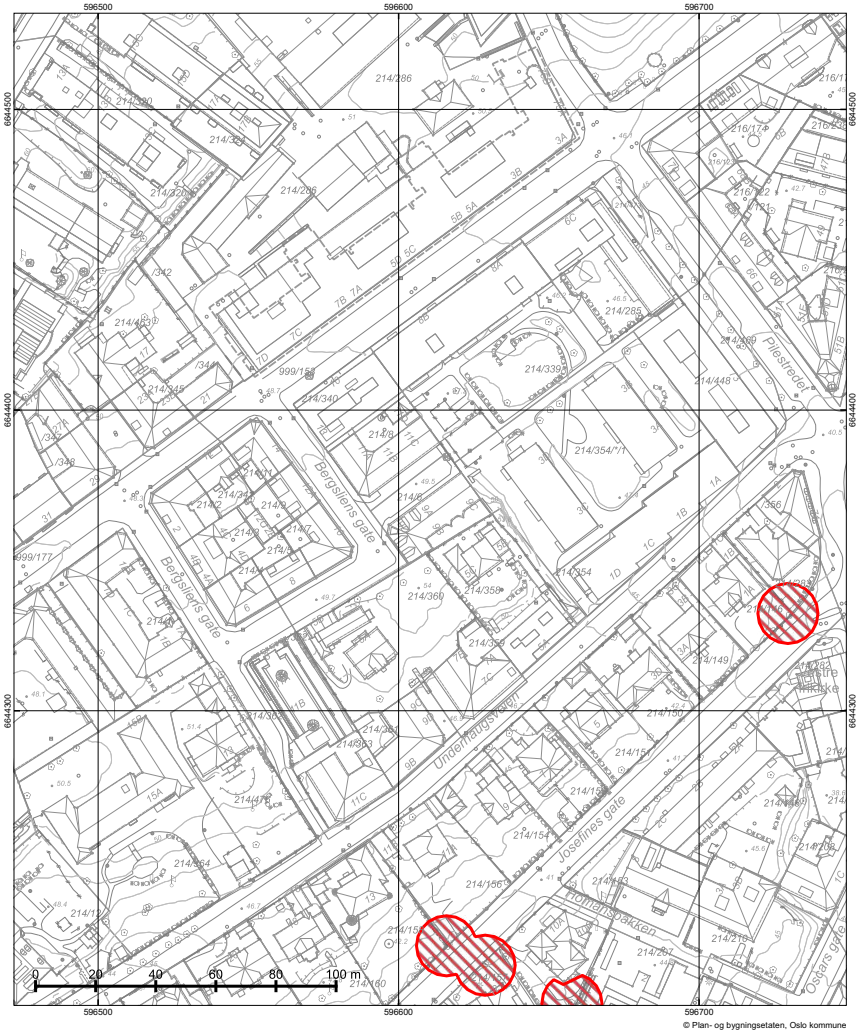
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

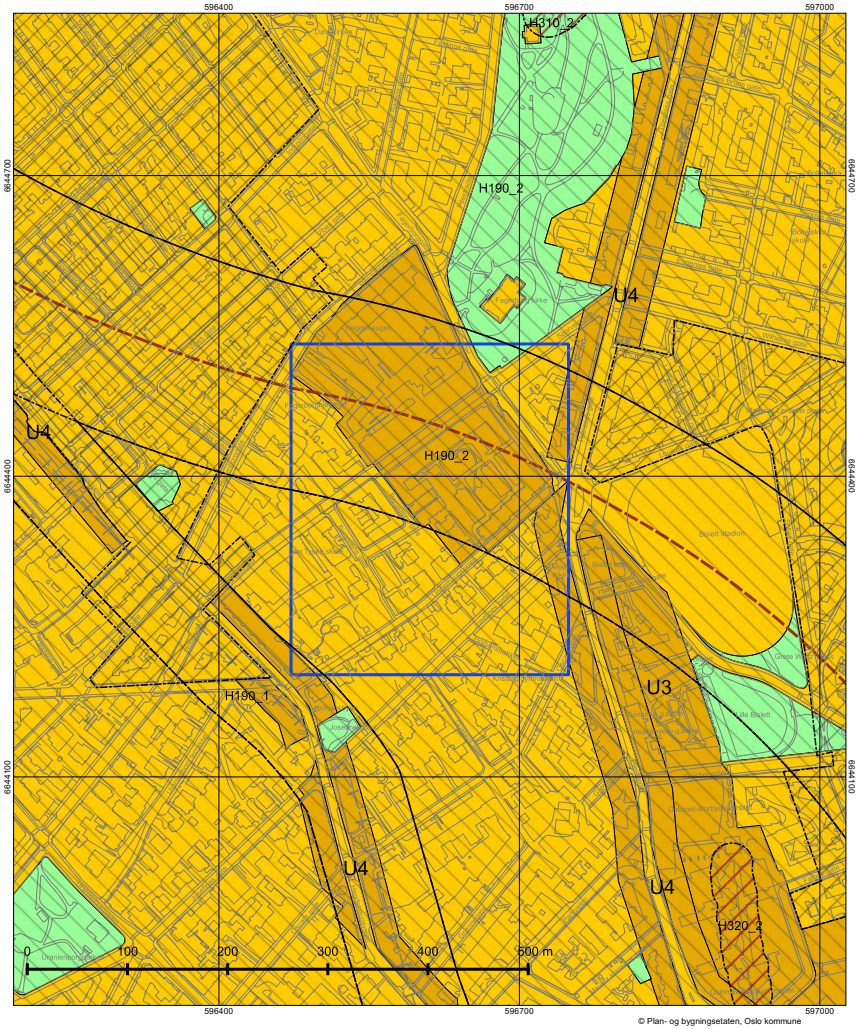
Dato: 23.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145926/ 86515955
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/6

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



Oslo

Dato: 23.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145926/86515955
Deres ref.: 41553/ SISL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siril Sloreby
0

Dato: 23.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515955
8652449

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 6

Vi viser til bestilling av 20250723 for 0.

GNR. 214 BNR. 6

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.03.1896.

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

741 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

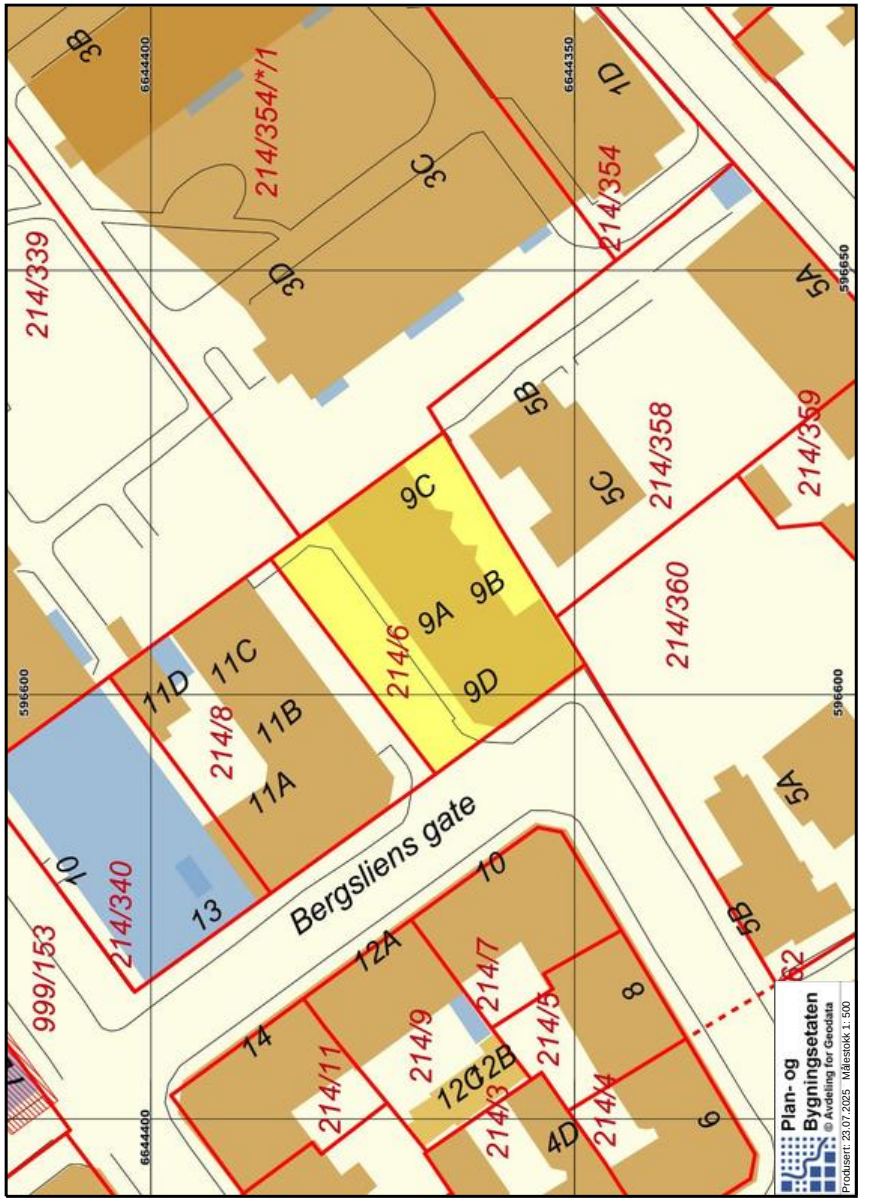
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

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

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

Viktig for produkter i pdf

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

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

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

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

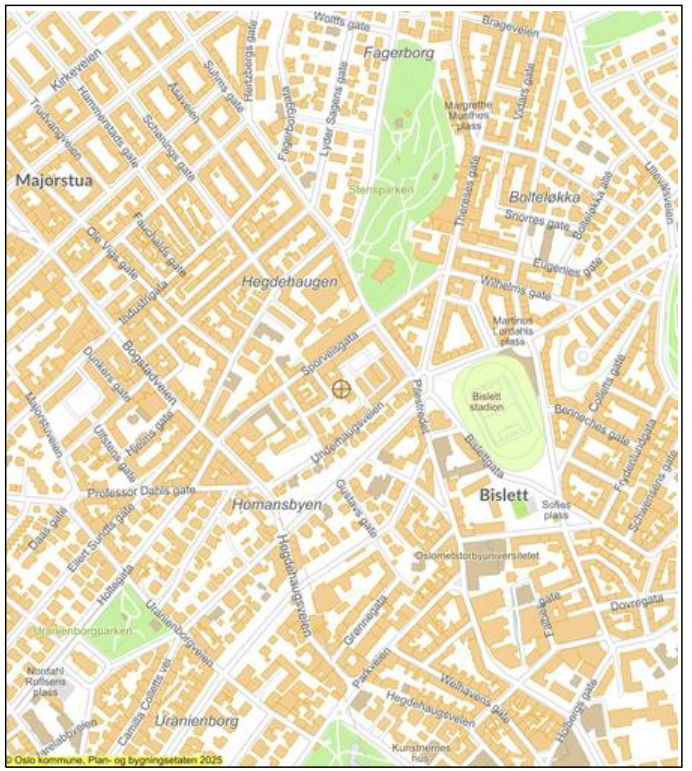
Oversiktskart

Adr.:

Gnr bnr : 214 / 6

Bydel : FROGNER

Skolekrets (2020/2021): Bolteløkka



Dato: 23.07.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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



Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 23.07.2025

Oslo

S-4211

Underhaugsveien 5

Vedtaksdato: 01.02.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199910042

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199910042

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser for: UNDERHAUGSVEIEN 5 og BERGSLIENSGATE 9, Gnr. 214, bnr. 6 og 358

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kart nr. IIP 00132, datert 14.11.2001 og revidert 12.05.2005.

§ 2. Formål
Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig
-
- Byggeområde for offentlig bygning / allmennyttig formål (institusjon)
- Spesialområde bevaring – offentlig bygning / allmennyttig formål (institusjon)

§ 3. Byggeområde
Byggeområde for bolig
Området er tatt med kun for en reguleringsmessig opprydning og tillegges reguleringsplan S-2255 og S-2937. Området underlegges gjeldende bestemmelser i S-2255.

Byggeområde for offentlig bygning / allmennyttig formål (institusjon)
Med institusjon menes i første rekke institusjonsboliger, boliger for vanskeligstilte og rusmiddelomsorgen.

I første etasje mot Underhaugsveien kan det tillates strøkstjenende virksomhet.
Atkomst er angitt med piler på reguleringskartet.
Det skal avsettes to beredskapsparkeringsplasser på egen eiendom.

Eksisterende maks høyde og maks gesims som vist på plankartet skal opprettholdes ved eventuelt nybygg eller endring av bebyggelsen. Nybygg eller tilbygg skal tilpasses området i form og målestokk, og det skal tas hensyn til terreng og vegetasjon. Eventuelle nybygg plasseres i reguleringslinje mot gate og innenfor de på planen viste byggegrenser, og det skal legges til rette for bedre atkomstforhold for bevegelseshemmede fra offentlig vei til den bakenforliggende bygningen Underhaugsveien 5B. Dersom eksisterende bygg rives og det oppføres nybygg skal det etableres parkering under terreng.
Utnyttelse: %TU = maksimum 150 %.

§ 4. Spesialområde
Bevaring – offentlig bygning / allmennyttig formål (institusjon)
Det bevarte huset med trapper, murer, omgivende brolegning og liknende elementer tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres.

Alle fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk, eller tilbakeføres til dokumentert opprinnelig utseende. Fasadeendringer som er nødvendige for anleggets drift kan tillates når de ikke medfører vesentlig konflikt med verneverdiene.
Ved utbedring og reparasjon skal mest mulig av opprinnelige fasadeelementer, som vinduer, dører og taktekking bevares i sin opprinnelige sammenheng. Alt arbeid på bygningens eksteriør utover ordinært vedlikehold skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.
Haven skal bevares både i form og utstrekning. Endringer og tilføyelser kan gjøres når dette ikke er i strid med intensjonen om bevaring av det helhetlige anlegget. Det store løvtreet kan ikke hugges med mindre dette anbefales av trefaglig ekspertise.
Med institusjon menes i første rekke institusjonsboliger, boliger for vanskeligstilte og rusmiddelomsorgen.

§ 7. Utomhusplan
Det skal i forbindelse med søknad om rammetillatelse sendes inn plan for den ubebygde del av planområdet. Planen skal vise avkjørsler, parkering, eksisterende og fremtidig terreng, beplantning, oppholdsarealer og lekearealer. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/SIRIL SLORER SLOREBY
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0459/25
Vår referanse: 3796872/26800077
Bestilling: C3 2025-07-24 (2) 19

Dato
24.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
62588	105	11.10.1985	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEK/DELING AV SEKSJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	6	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT

11.MAI.85 062588

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Tilleggsoppdeling samleseksjon.
Oppdeling tinglyst 16/3-83, dagboknr. 3289.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
P. M. Hustad	Bekkelagsterr. 19 B 1177 Oslo 11	29.30.46

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
214	006	S.nr. 2	Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
P. M. Hustad	120640 [redacted]

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)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen før 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

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

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).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet

Retting gjennomført.

TØRRIS HUSTAD
ØVRE SLOTTSGT. 18/20
OSLO 1

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 760	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 760
1	2	3	1	2	3
1	N	57	21	B	28
2	B	39	22	B	20
3	B	75	23	B	20
4	B	16	24	B	20
5	B	20	25	B	28
6	B	20	26		
7	B	35	27		
8	B	50	28		
9	B	28	29		
10	B	20	30		
11	B	20	31		
12	B	20	32		
13	B	28	33		
14	B	50	34		
15	B	28	35		
16	B	20	36		
17	B	20	37		
18	B	20	38		
19	B	28	39		
20	B	50	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		760

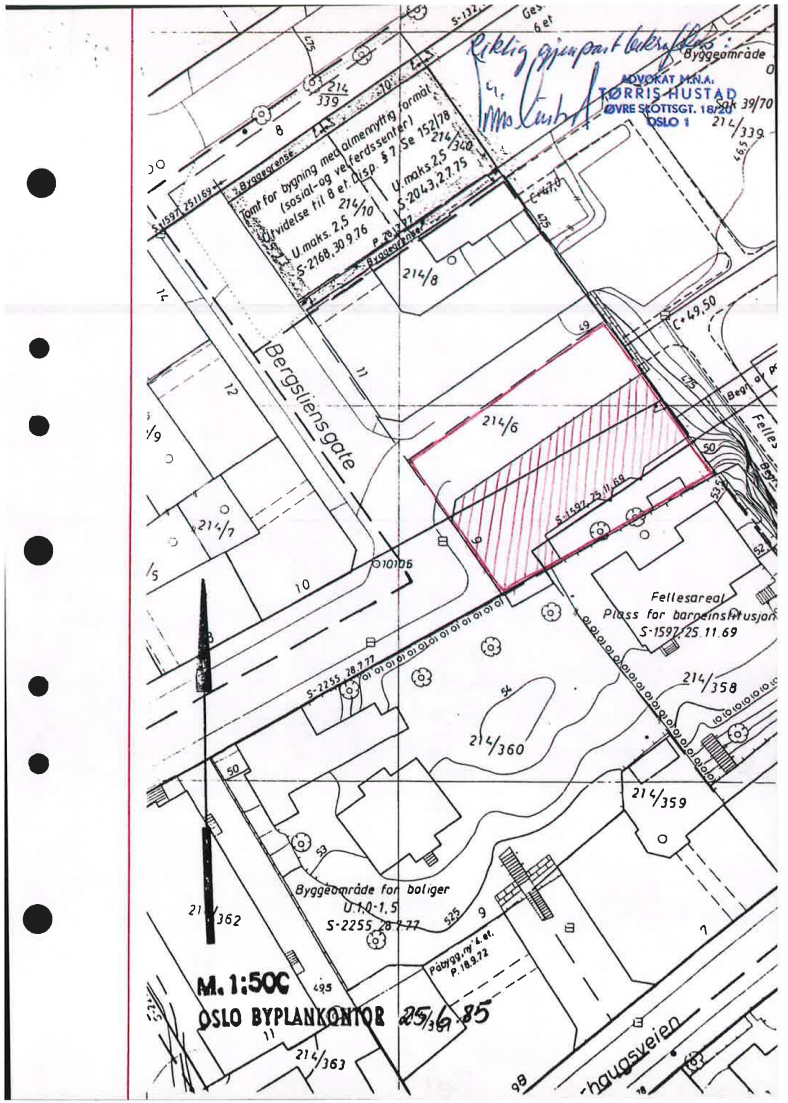
Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst Tilleggsoppdelingen gjelder opprettelse av ytterligere 22 bruksenheter idet nærværende samleseksjon, snr. 2, oppdeles i tilsammen 23 boligseksjoner.
Bruksenheten vedr. de øvrige seksjoner, snr. 1 og 3, er uendrede.
Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser overfor sameiet gis pant i hver av de nye seksjoner for kr. 10.000,- med prioritet uten opptrinnsrett etter 90 % av første tinglyste overdragelsessum. Pant til sameiet kr. 10.000,- i seksjon nr. 2, dvf. 16/3-1983 slettes. Tidligere fordelingsliste slettes.

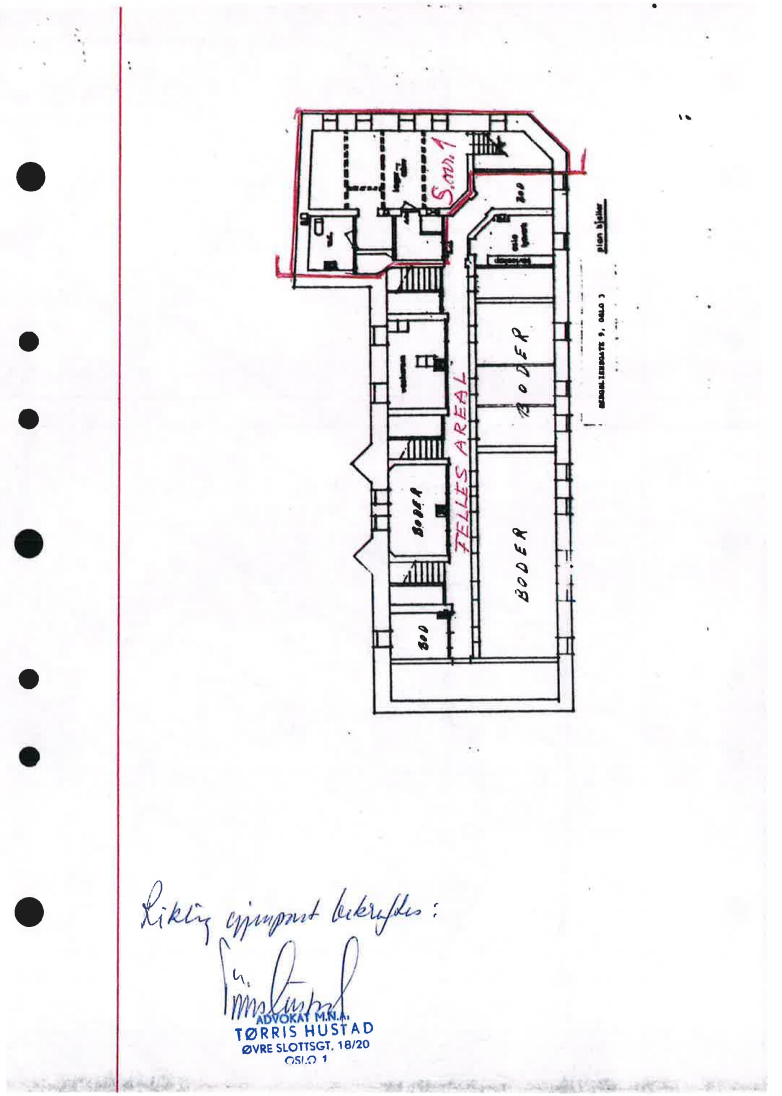
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
25/6-85	Som eiere av snr. 1 og 3 samtykker vi i tilleggsoppdelingen.
Sted	P. M. Hustad Lise Hustad
Oslo	P. M. Hustad (snr. 2) Boligvedlikehold A/S (snr. 1) Svein Skogtrø (snr. 3)

Tinglysingsstempel

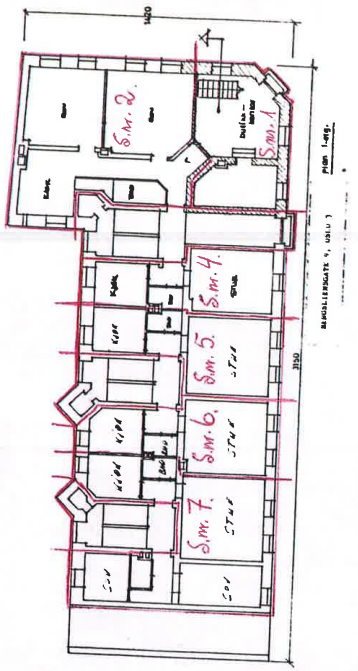
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/62588/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-24 08:55
Side 3 av 9



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/62588/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-24 08:55
Side 4 av 9



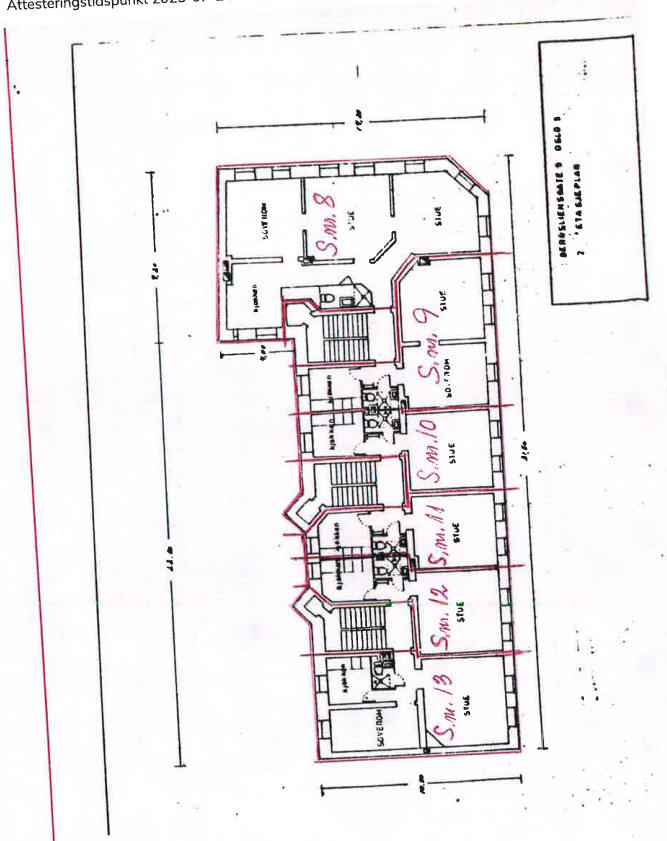
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/62588/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-24 08:55



Riktig gjengitt bekreftes:

ADVOKAT M.N.A.
TØRRIS HUSTAD
ØVRE SLOTTSGT. 18/20
OSLO 1

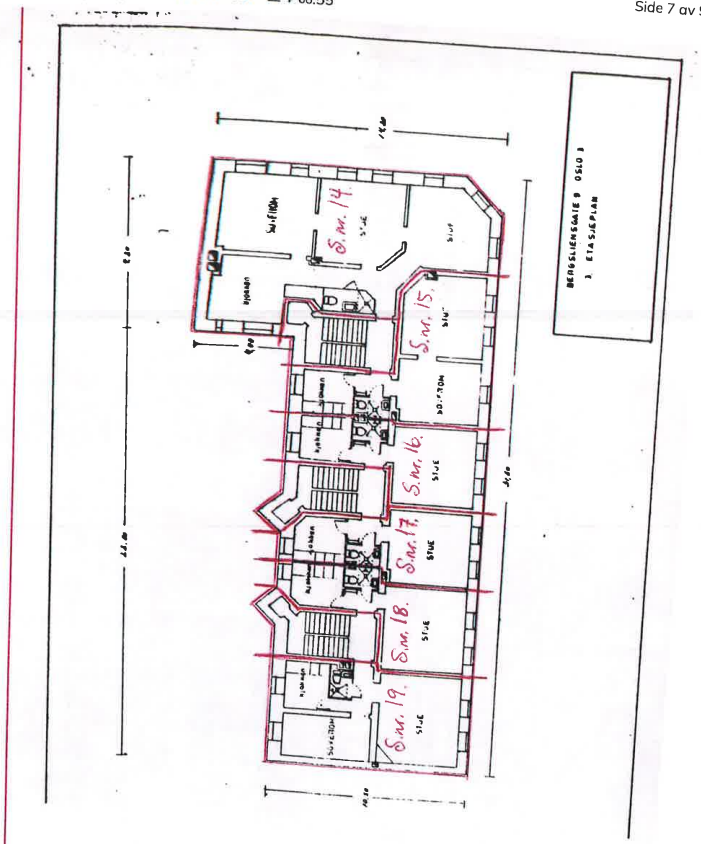
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/62588/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-24 08:55



Riktig gjengitt bekreftes:

ADVOKAT M.N.A.
TØRRIS HUSTAD
ØVRE SLOTTSGT. 18/20
OSLO 1

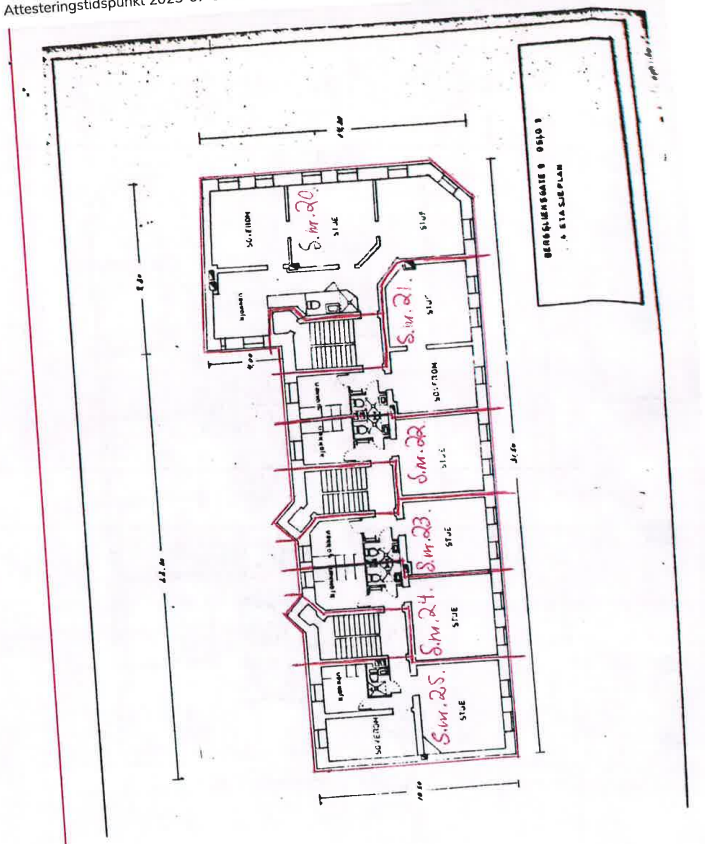
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/62588/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-24 08:55



Riktig gjengitt bekreftes:

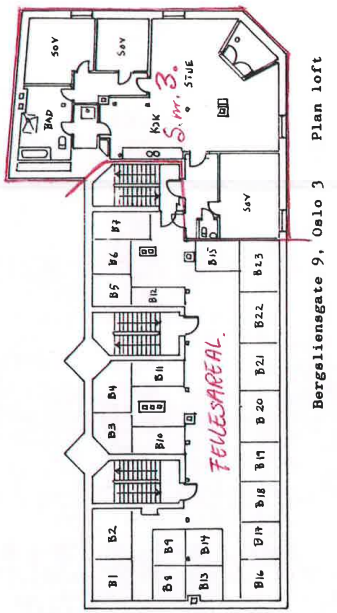
ADVOKAT M.N.A.
TØRRIS HUSTAD
ØVRE SLOTTSGT. 18/20
OSLO 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/62588/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-24 08:55



Riktig gjengitt bekreftes:

ADVOKAT M.N.A.
TØRRIS HUSTAD
ØVRE SLOTTSGT. 18/20
OSLO 1



Bergstienegate 9, Oslo 3 Plan loft

Riktig gjengitt bekreftes:

ADVOKAT M.N.A.
TØRRIS HUSTAD
ØVRE SLOTTSGT. 18/20
OSLO 1

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0459/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bergsliens gate 9C 0354 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 6, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no