NORDVIK

Bergrådveien 15B

4 soverom | 167 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Bergrådveien 15B

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
7 Om boligen
17 Nabolagsprofil
19 Tilstandsrapport
36 Egenerklæringsskjema
44 Andre vedlegg
101 Kontaktinfo
104 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107 Forbrukerinformasjon om budgivning
108 Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker halvpart av tomannsbolig | Oppgradert 2023/24 | Godkjent hybel | Flott hage | Mulighet for å kjøpe hele huset*

Prisantydning	**15 600 000,-**
Omkostninger	**391 350,-**
Totalpris	**15 991 350,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**658,-**
BRA-i	**167 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1948**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

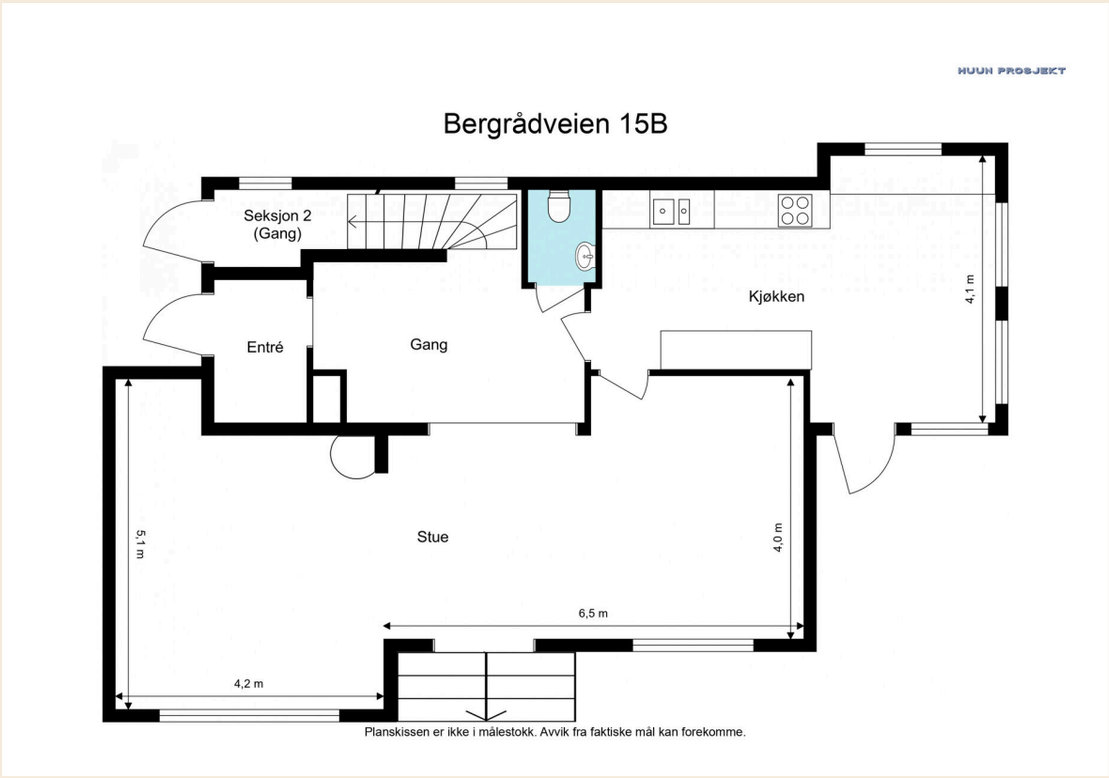
Meget lekker del av horisontaldelt tomannsbolig med høy standard!
Boligen ligger på en solrik tomt med grønn og hyggelig privat hagedel. Boligen, fordelt over 2 etasjer, er romslig og lys med en god planløsning. Underetasjen ble pigget opp og totalrenovert i perioden 2023/24!

Høydepunkter:

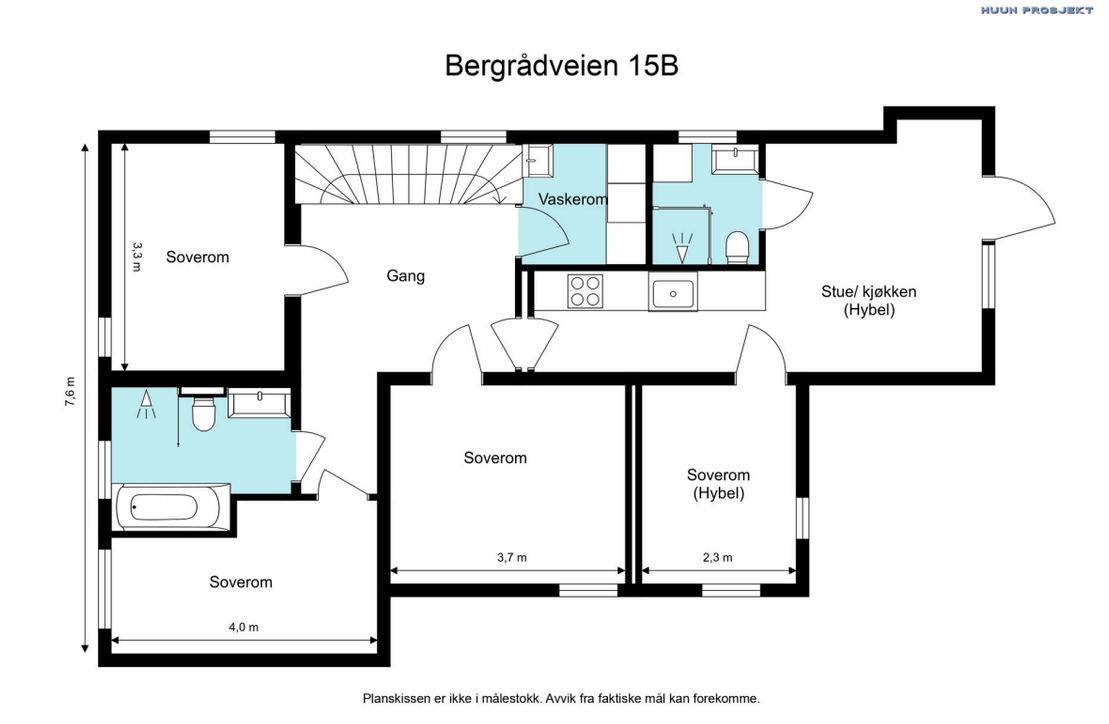
- Mulighet for å kjøpe hele huset* - Finnkode: 459362476 ypperlig som generasjonsbolig!
- Flott privat sydvendt hage, med ny terrasse og plass til trampoline m.m
- Godkjent hybel som leies ut for 15.000,- pr. mnd - 180.000,- skattefritt pr. år
- Meget attraktiv beliggenhet
- 3 gode soverom + soverom i hybel
- Meget stor stue med utgang til hage
- 2 biloppstillingsplasser med lader
- Drenert i 2024
- Eget vaskerom
- Sogner til Tåsen

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 83 kvm
Total BRA: 83 kvm



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

1. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0130/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bergrådveien 15B, 0873 OSLO
Gnr 53, bnr 260, snr 1 i Oslo kommune

Selgere
Kim Gutkin Bernstein
Hilde Kise

Kjøpesum og omkostninger
15 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
390 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
391 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
411 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 991 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 011 050,- (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.

Om boligen

Byggeår
1948

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 167 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 174 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

Bolig
Kjeller:
BRA-i: 83 kvm. Hoveddel: 3 soverom, trapp, gang, bad, vaskerom. Hybel: Soverom, kjøkken/stue, bad.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 15 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Kjøkken, stue/spisestue, wc, trapp og entré.
Total BRA: 84 kvm.

Utehus
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Utebod ved inngangsparti.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det er fremlagt tegninger datert 23.09.2023 som er i tråd med dagens bruk.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring i forbindelse med renoveringsarbeider datert 11.10.2024.

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

Innhold
Innholdsrik tomannsbolig på Tåsen.
Underetasje (hoveddel): 3 soverom, trapp, gang, bad, vaskerom.
Underetasje (hybel): Soverom, kjøkken/stue, bad.
1.etasje inneholder: Kjøkken, stue/spisestue, wc, trapp og entré. Sørvestvendt markterrasse med utgang fra stue.

Det er to uthus/ redskapsboder én til hver av seksjonene.

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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Terrengforhold: TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og kun svakt fall ut fra husvegg, spesielt på baksiden av huset. Ny drenering skal håndtere dette.
- Yttervegger: TG2 er vurdert pga alder på kledning som ikke ble byttet i 2005, samt manglende påvist lufting ved noen områder.
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Øvrig standard:

Grunn og fundamenter
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Støpt gulv på grunn og betongvegger i underetasje. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren annet enn at maling flasser av ved enkelte steder, samt noen riss i murpuss rundt vinduer. Det må likevel påregnes skjevheter og riss som er normalt for bygg fra denne alder. Drenering rundt grunnmur ble utført i 2023. Grunnmursplast (knotteplast) med klemlist er etablert og synlig stort sett rundt hele huset.

Terrengforhold
Utvendig terreng bestående av hellebelagt adkomstvei. Hage med gressarealer, tretrapp, markterrasse og beplantning. Bygningsmassen er oppført i noe skrånede terreng med fall fra inngangssiden av huset og ned mot Øvre Stabburvei. På oversiden av huset er det manglende fall bort fra husvegg. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning, da overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen. Det ble etablert ny drenering nylig med drenerende steinmasser inn mot grunnmur, som skal ta unna evt vanntrykk.

Yttervegger
Grunnmur av betong/mur ført opp som yttervegger rundt store deler av 1.etasje. Yttervegger oppført som isolert bindingsverk av fra 2.etg, samt rundt utstikk rundt kjøkken i 1.etg. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Kledningen ble visuelt undersøkt uten å avdekke vesentlige avvik, kun moderate riss/sprekker i kledning ved hjørnekasse og nederste kledningsbord på utvalgte steder. Det kunne ikke påvises tilstrekkelig lufting bak kledning rundt hele huset. Kun deler av kledningen ble observert luftespalter. Manglende lufting kan medføre fuktskader over tid.Trepanel bør holdes under observasjon. Det ble opplyst og lagt fram dokumentasjon fra forrige eier om at panel på øst, vest og nordfasaden ble rettet opp og delvis byttet ut under renovering i 2005.

Vinduer og ytterdører
Vinduer med 2-lagsglass og trekarmer fra 2003/2004 i 1.etasje. I underetasje er vinduene nye fra 2023. Ytterdør av massiv tre fra 2023. Elektronsik dørlås.

Terrasse
Fin solrik sørvestvendt markterrasse med utgang fra stue.

Bad (hoveddel underetasje)
Begge bad i underetasje er etablert i 2023/24. Arbeidene er utført av Fixera AS/ Neli VVS og Ski Elektro. Begge bad fremstår som tidsriktige og påkostet, med kvalitetsmessig god utførelse. Bad tilhørende hoveddel inneholder dusjnisje med vendbar glassvegg, badekar, heldekkende servant med skuffer under og vegghengt toalettsisterne. Det er mekanisk avtrekk med fuktsensor på vegg over badekar, type bluetooth PAX-elektrovifte (montert på begge bad og vaskerom). Lite vindu er plassert i våtsone opp mot tak like ved dusj. Kan bli utsatt for fuktpåkjenning fra vanndamp. Bør luftes regelmessig for å sikre god luftsirkulasjon. Pent flislagt gulv med 60x60 flis, sluk i dusj. Fall er målt med krysslaser. Det er målt 25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskler, iht krav. Registrert bom under en flis ved badekar. Dette skyldes manglende heft til flislim. Normalt med mindre tilfeller av bom i flis, pga stort flisformat (60x60cm). Hovedsluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Bad (hybel underetasje)
Praktisk bad med våtromsplater på vegg og fliser på gulv. Ingen vesentlige avvik registrert. Badet inneholder dusjnisje med innfellbare glassdører, vegghengt toalett, vaskemaskin og heldekkende servant med underskap. Mekanisk avtrekk på yttervegg ved siden av vindu. Flislagt gulv (ca 60x60cm flis) med sluk i dusjsone. Membranen er fra 2023.

Kjøkken 1.etg
Pent HTH kjøkken med fronter av trestruktur og benkeplate av stein. Rikelig med oppbevaring og benkeplass. Integrerte hvitevarer fra Miele fra 2019 (stekeovn fra 2021). Flislagt gulv med varmekabler. Noe bom i flis på gulv enkelte steder. Kan skyldes manglende heft med flislim eller noe bevegelse under flis. Vegghengt kjøkkenventilator (Miele) med avtrekk ut av bolig. Vanninstallasjonen er fra Ca 2019.

Kjøkken underetasje (hybel)

Pent kjøkken med matte grå fronter og laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer. Vanninstallasjonen er fra 2023.

Soverom (underetasje)
Hele underetasjen ble renovert og bruksendret fra sekundærareal til rom for varig opphold i 2023. Arbeidene er godt dokumentert med sjekklister og bilder for arbeider utført av Fixera AS. Arbeidene ser fagmessig godt utført ut. Det er ventiler i vegg og vindu på alle soverom. Anbefales regelmessig lufting med vinduer for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon. Fiskebeinsparkett med gulvvarme på alle soverom i underetasje. Ingen vesentlige skjevheter eller avvik registrert. Hele underetasjen ble pigget opp, opplyst at det ble lagt både radonsperre, isolasjon, støp og varmekabler i 2023. Det er foretatt hullborring med 73mm borr for inspeksjon og måling av fukt i vegg på begge soverom mot nord. Noe fuktutslag (ca 9%), men dette er godt under tiltaksgrense på 15%. Innredede rom med utforede vegger under terreng medfører risiko for fuktpåkjenning og bør observeres og kontrolleres jevnlig. Videre bør det luftes regelmessig for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon. Det er montert Flexit smart ventilasjon i underetasje som bidrar til god luftkvalitet. Opplyst å være 5stk Flexit Duo vifter (på 4 soverom og kjellerstue) med varmegjenvinning og filter.

VVS
VVS anlegget består av rør-i-rør og forkrummede rør, samt avløpsrør av plast. Anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere. Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner. Hovedstengeventil er plassert i teknisk rom i underetasje. Funksjonstestet og fungerer. Røranlegg til 2 bad, vaskerom og kjøkken i underetasje ble lagt nytt i forbindelse med renovering i 2023. Bunnledninger innenfor yttervegger byttet i forbindelse med senking av kjellergulv. WC rom i 1.etg ble etablert i 2005, kjøkken i 2019. Det er registrert spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann på begge innebygde toalett i underetasje. Det ble ikke registrert spalte på toalett i 1.etg. I underetasje er rørfordelingsskap plassert på bad og eventuelt lekkasjevann føres til sluk på gulv. Rørfordelingsskap med rør-i-rør anlegg er plassert på vegg på WC i 1.etg. Det er ikke påvist hvor eventuelt lekkasjevann ledes til. Det må antas at dette vil kunne renne ut på gulv i wc rom. Dette rom har ikke membran eller sluk og utgjør således en risiko for betydelige skader ved en eventuell lekkasje i røranlegg. Det er etablert waterguard på begge bad og kjøkken i underetasje.

Varmtvannsbereder
200liters Høiax varmtvannsbereder er plassert i kott under trapp. Rommet har ikke sluk, men det er etablert waterguard med lekkasjevarsler. Plassering er dermed tilfredsstillende. Varmtvannsbereder er fra 2023.

Ventilasjon
Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk. Tilluft slippes inn via veggventiler og vinduer i luftestilling.

Mekanisk avtrekk på begge bad og vaskerom, type PAX bluetooth elektrovifter (ikke wc-rom i 1.etg). Kjøkkenventilatorer på begge kjøkken med avtrekk ut av bolig. 5 stk. FLEXIT Roomie ventilatorer med programerbare funksjoner, varmegjenvinning og filter etablert på 4 soverom og kjellerstue i underetasje. Anbefales jevnlig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

Varmesentraler
Toshiba luft-luft varmepumpe plassert i stue i 1.etg. Det er opplyst at nedgravd oljetank ble tømt, renset og fylt i 2017.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
Det elektriske anlegget i underetasje ble renovert i 2023. Arbeidene ble utført av Ski Elektro AS via totalentreprenør Fixera. Det er fremlagt samsvarserklæringer, fakturaer og arbeidsbeskrivelser for de elektriske installasjonene. Sikringsskap med automatsikringer lokalisert på kott under trapp. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll. Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Parkering
Det medfølger to biloppstillingsplasser til boligen. Det er installert en lader fra Zaptec (2025) på biloppstillingsplassen.

Modernisering og påkostninger
Hele tomannsboligen ble renovert i 2023-2024. Med blant annet følgende oppgraderinger i denne seksjonen:
- Underetasjen har blitt bruksendret ved at gulv har blitt pigget opp og senket slik at boder og garasje har blitt rom for varig opphold.
- Nytt bad, vaskerom, 3 soverom tilknyttet hoveddel, samt hybel med eget kjøkken, bad, stue, soverom og egen inngang etablert i underetasje.
- Elektrisk anlegg oppgradert.
- HTH kjøkken i 1.etg fra ca 2019
- WC rom i første etg oppgradert i 2005.
- Vinduer i første etg stort sett fra 2003/2004
- Utvendig panel delvis skiftet i 2005.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Selger har eid boligen siden juni 2023.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: FIXERA / SKI ELEKTRO / NELI VVS 2023 - 2024 - 2026

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total renovert underetasje inkl. 2 nye bad og 1 nytt vaskerom. FIXERA / SKI ELEKTRO / NELI VVS 2023 - 2024

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total renovert underetasje inkl. 2 nye bad og 1 nytt vaskerom. FIXERA / SKI ELEKTRO / NELI VVS 2023 - 2024

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Ildsted sjekket 2022 - brannvesenet - i orden.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt hele huset i 2024. Lagt ny utvendig isolasjon. Gjort etter moderne prinsipper og metoder. ATG multidrift

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: Nytt elektrisk anlegg totalt i kjeller, trukket om en god del i 1 etasje, nytt sikringsskap mv. SKI ELEKTRO (VIA FIXERA) - 2023-2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei
Eventuell kommentar: Kontrollert av elektriker

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SKI ELEKTRO - 2025

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: FIXERA / NELI VVS 2023-2025

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: FIXERA / SKI ELEKTRO / NELI VVS 2023 - 2025. Godkjent av Plan- og bygg Oslo kommune (PBE).

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Kommunen har godkjent arbeidet (dokumentasjon medfølger kjøpet) med tidligere oljetank på eiendommen, som er renset/fylt mv. etter alle kommunens regler - og godkjent.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Radonsperre lagt 2023-2024 i hele underetasje ved støping

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
Beskriv: Hele underetasje (inkl. gammelt bad/sauna) totalrenovert i vårt eie. Lagt ny støp / drenert / radonsperre mv. I 2026
fuget NELI VVS mellom to fliser på badet (det nye) som hadde fått en sprekk i fugemassen.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja
Beskriv: Pipeløp sjekket av brannvesenet 2022 - uten funn av noe feil. Det er notert av tidligere huseier at det kan forekomme litt dårlig trekk i pipeløp dersom vinden "står på" feil vei. Vi har ikke lagt merke til dette siden vi tok over.

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
Eventuell kommentar: Drenert hele huset + lagt utvendig isolasjon i 2024, hele huset, proff leverandør.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: Ingen sprekker i mur. Det er noen små skjevheter i stuegulv som har vært slik over lang tid, men takstmann beskriver dette som helt normalt. Gulvet i stue ble slipt/behandlet inkl. lakk i juni 2025.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv: I forbindelse med utskifting av kommunalt vannanlegg for hele området i 2024 (stort arbeid i hele Bergrådveien /Heierstuveien mv) hadde kommunens entreprenør et brudd lengre ned i Bergrådveien (mot ring 3, nedenfor tannlegesenteret). Dette ble sjekket ut og reparert raskt (også sjekket inn i vannrør/løp til/hos oss, i tilfelle at noe skulle ha slått tilbake) - men det ble ikke funnet noen feil hos oss eller andre naboer.

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
- Nei
Eventuell kommentar: Hybel er bygget som branncelle (doble vegger mv.) for lydisolasjon - men er ikke søkt om som egen boenhet. Det betyr at den rent bygningsteknisk trolig kan omsøkes til egen boenhet.

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?
- Ja
Beskriv: Det har vært lagt nye vannrør i Bergrådveien, men dette arbeidet er ferdigstilt og fortsetter mulig lengre opp mot Korsvoll
/Maridalsveien med noen innsnevringer. Intet som påvirker oss per tid. Det foreligger søknad om ombygging av Maridalsveien
300, men dette er en lang prosess som PBE tidligere har avvist/vært negative til. Viser for øvrig til Oslo kommunes 2026/02421-
9 - Midlertidig forbud mot tiltak - Småhusplanen (resterende eiendommer). Da vårt hus er ferdig bygget og godkjent har ikke
dette innvirkning på eiendommen nå.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
- Ja
Beskriv: Denne er godkjent renset/fylt av firma og godkjent liggende fra kommunen (dokumentasjon medfølger huskjøpet - som beviser at arbeidet er gjort etter alle regler og godkjent av kommunen).

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
- Ja
Beskriv: Godkjenning er gitt av kommunen (skriftlig - dokumentasjon medfølger).

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
Horisontaldelt tomannsbolig over to plan pluss innredet underetasje. Bærende konstruksjoner i både tre, mur/betong og leca. Yttervegger utvendig kledd med liggende panel. Grunnmur pusset og malt over bakkenivå. Saltakkonstruksjon tekket med takstein.

Beskrivelse av innvendige overflater:
Gulv: Flis på begge bad, vaskerom, wc, entré og kjøkken. Parkett på øvrige rom i 1.etg (slipt og lakkert juni 2025). I underetasje er det lagt høyttrykkslaminat med gulvvarme alle oppholdsrom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Hovedsaklig malt gips i underetasje, original eikepanelhimling i store deler av 1.etg

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:
Vaskemaskin, tørketrommel, kombivaskemaskin i hybel. Kan diskuteres inkludert i salg.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-TV/lydutstyr, kameraer, løst smarthjemsutstyr, bilder/malerier, møbler. Utemøbler kan diskuteres medfølgende.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske panelovner i oppholdsrom i 1.etg og gulvvarme i hele underetasjen.
- Åpen peisovn i stue i 1.etg.

- Luft-luft varmepumpe i 1.etg.

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

Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbruk på ca 35.000 kWh fra mai 2024 - april 2025. Dette inkluderer også hybelens strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 658,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader dekker felles forsikring.

Utgifter deles etter eierbrøk. Eksempler på utgifter/ investeringer:
- Drenering
- Tak
- Yttervegger
- Felles hageverktøy
- Felles port og lignende bygningsmessige fellestiltak
- Bygningsforsikring (betales felles av sameiet)
- Kommunale avgifter (kommunale kostander kommer direkte til seksjonseiere fra 4. kvartal 2025, og således er disse fastsatt av kommunen)
- Øvrige kostnader som naturlig følger arealbruk eller forbruk etter sameieavtaler

Kommunale avgifter
Kr 21 511,-pr. 2025

Kommunale avgifter, for 3 mnd av gangen, inkluderer:
- Renovasjonsgeby: 1 352,80
- Vann- og avløpsgebyr: 3 965,77,-
- Feie- og tilsynsgebyr: 59,25,-
- Eiendomsskatt: 2 313,25

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

- Årlig bygningsforsikring fra 23.000,- fordelt på begge seksjoner pr år. Disse betjenes via felleskostnader.

Det er opp til kjøper å evt. inngå egen avtale

Eiendomsskatt
Kr 9 253,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 5 843 041,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 14 775 773,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Det er lagt opp til fibernett i huset. Abonnement må selv tegnes av kjøper.

Sameiet

Sameiets forsikring
If
Polisenr. 0457889

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 948 kvm (Eiertomt)
Meget attraktivt beliggende tomt på Tåsen. Skrånende terreng ned mot øst (fra Bergrådvn til Øvre Stabburvei). Eiendommen er pent opparbeidet med busker, frukttrær, gressplen og plantebed. Dekorstein i innkjørsel.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et stille og barnevennlig villaområde på grensen mellom Tåsen og Korsvoll, et attraktivt nabolag med kort vei til både skoler, barnehager og kollektivtransport. Her bor man med nærhet til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, og med Nordmarka som nærmeste nabo er området spesielt populært blant barnefamilier. Marka byr på milevis med stier og

grusveier, samt flere tjern og innsjøer som egner seg godt til både bading og fisking.

Korsvoll har et aktivt og inkluderende idrettsmiljø med Korsvoll IL som tilbyr et bredt spekter av aktiviteter, blant annet fotball, håndball, innebandy, friidrett, ski og skøyter. I gangavstand finner du Korsvolltoppen, en flott naturpark med vidstrakt utsikt over byen og fjorden. Andre fine utfartssteder i nærheten er Nydalsdammen, Sognsvann, Maridalsvannet og Brekkedammen, sistnevnte kjent for sine friområder og idylliske badeplasser. Akerselva slynger seg nedover fra Kjelsås og inn til sentrum, med sammenhengende gang- og sykkelvei hele veien.

Dagligvarer kan enkelt handles på Spar eller Coop Prix på Tåsen, og på Frysja finner du et bredt servicetilbud med blant annet Rema 1000, apotek, frisør, blomsterforretning, spisesteder, lege og tannlege. For et større utvalg ligger både Tåsen senter, Ullevål Stadion og Storo Storsenter innen kort kjøreavstand. Fra Korsvoll tar det ca. 5 minutter med bil til både Storo og Grefsen, rundt 9 minutter til Majorstuen og ca. 10 minutter til Oslo S.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen:
- Datert 1955 - Våningshus med garasje
- Datert 2006 - Tilbygg hagestue m.m.
- Datert 2024 - Bruksendring av bod og garasje, fra enebolig til horisontaldelt tomannsbolig m.m.

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

Vei, vann og avløp
Offentlig, via private stikkledninger

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg.

Forslag - 202455845 - Maridalsveien 300 - Utarbeidelse av planforslag
Forslag - 202458988 - Maridalsveien 292 - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger

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

Gul støysone vei: I dette området er beregnet støy fra vei LDEN 55-65 DB.

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Avtalen med leietaker utgår i juni 2026. Det vil være opp til ny eier å finne ny leietaker.

* Bergrådveien 15A ligger også ute for salgs! Dette er tomannsboligens andre "halvpart". Nylig renovert bolig med høy standard, hage og 2 soverom, med mulighet til å bygge et tredje soverom/alkove. Se annonsen her:
https://www.finn.no/realestate/homes/preview.html?finnkode=459362476&secret=6c07979007b829d489b20537d8d53321f0c172a0e823dcd4b090b362a7c58372

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 117 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 8 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 211 090,- 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 13. april 2026

Megler
Ole Kristian Isdahl, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46888686

Megler 2
Bettina Løvås Fredriksen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41251669

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Bergrådveien 15B

Nabolaget Bakkenhaugen/Søndre Tåsen - vurdert av 127 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Tåsen skole (1-7 kl.)	**8 min**
655 elever, 28 klasser	0.7 km
Berg skole (1-7 kl.)	**17 min**
419 elever, 21 klasser	1.3 km
Grefsen skole (1-7 kl.)	**20 min**
724 elever, 37 klasser	1.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	**20 min**
510 elever, 35 klasser	1.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	**25 min**
705 elever, 41 klasser	1.8 km
Nydalen videregående skole	**11 min**
960 elever	0.8 km
Blindern videregående skole	**24 min**
810 elever, 24 klasser	1.9 km

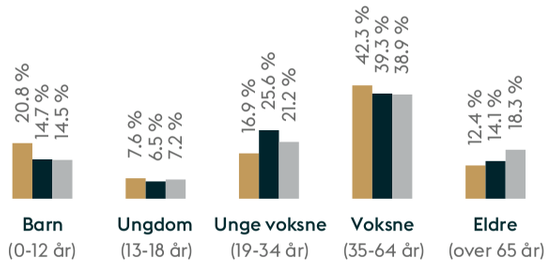
Offentlig transport

Bergrådveien	**2 min**
Linje FB3, 23, 24	0.1 km
Tåsen	**6 min**
Linje 5	0.4 km
Nydalen stasjon	**16 min**
Linje RE30, R31	1.1 km
Storo	**3 min**
Linje 11, 12, 18	2 km
Oslo S	**13 min**
Totalt 24 ulike linjer	5.6 km

Barnehager

Bukken Bruse barnehage (1-5 år...	**6 min**
14 barn	0.5 km
Nydalen barnehage (1-5 år)	**8 min**
32 barn	0.5 km
Tåsen Skoles barnehage (1-5 år...	**8 min**
27 barn	0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bakkenhaugen/Søndre Tåsen	2 227	922
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Tåsen skole	7 min
Månejordet balløkke	10 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	6 min
EVO Nydalen	15 min

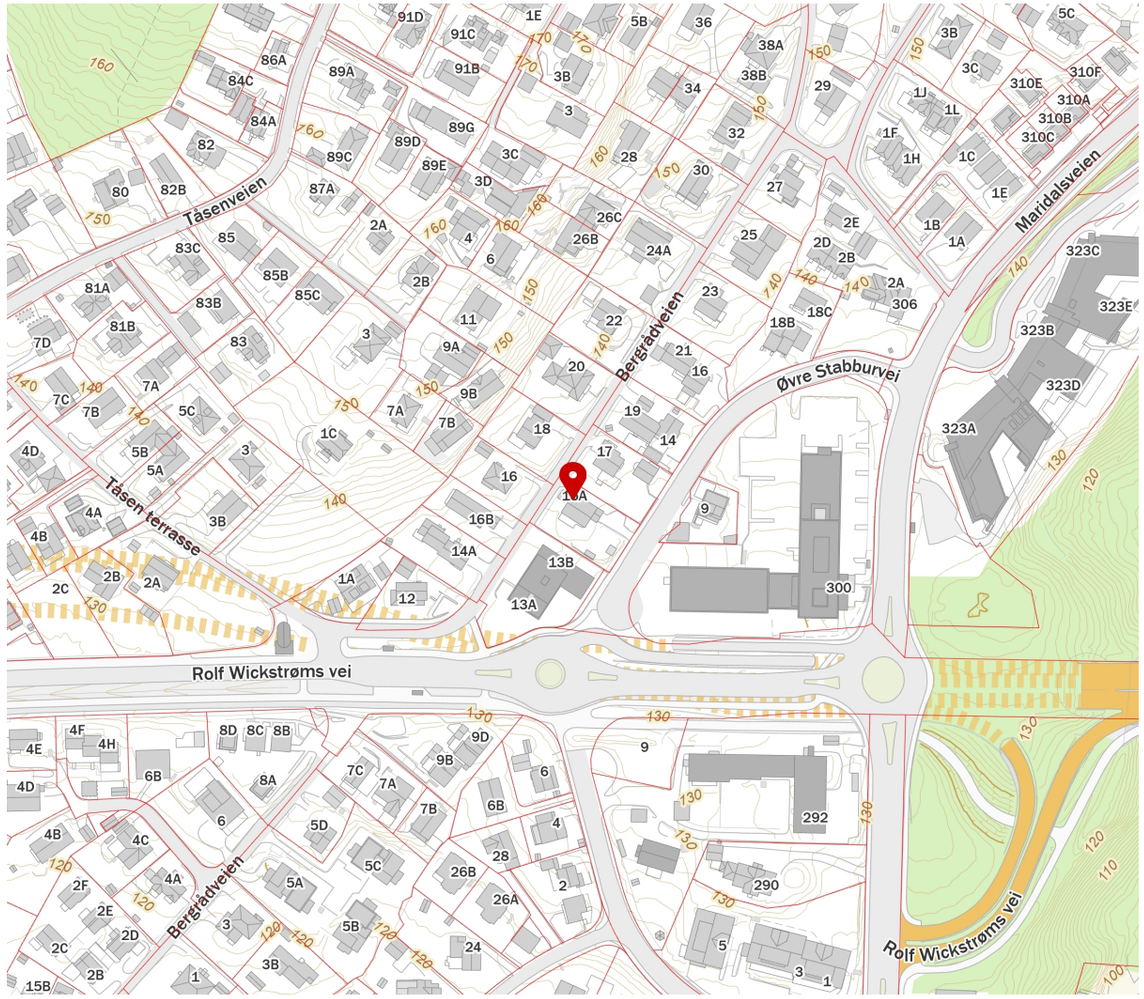
«Godt kollektivtilbud og nærhet til marka!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100



FINN

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

EIERSKIFTERAPPORT™

Halvpart av tomannsbolig
Bergrådveien 15B
0873 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
18	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 23/07/2025

Drammensveien 147
Oslo 0277
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:53, Bnr: 260
Hjemmelshaver:	Kim Gutkin Bernstein og Hilde Kise
Seksjonsnr:	1
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	felles eiet 948 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger
Avløp:	Offentlig
Regulering:	S-4220 (Småhusplanen)
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Se egenerklæringsskjema fra selger
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1948

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	03.06.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Selgere var tilstede under hele befaringen. Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet.
Oppdragsgiver:	Kim Gutkin Bernstein
Tilstede under befaringen:	Kim Gutkin Bernstein
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Meget attraktivt beliggende tomt på Tåsen.
Skrånende terreng ned mot øst (fra Bergrådvn til Øvre Stabburvei).
Eiendommen er pent opparbeidet med busker, frukttrær, gressplen og plantebed. Dekorstein i innkjørsel.

OM BYGGEMETODEN:
Horisontaldelt tomannsbolig over to plan pluss innredet underetasje. Bærende konstruksjoner i både tre, mur/betong og leca.
Yttervegger utvendig kledd med liggende panel. Grunnmur pusset og malt over bakkenivå.
Saltakkonstruksjon tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Innholdsrik tomannsbolig fra 1948 på Nordberg/Tåsen.
Underetasje totalrenovert i 2023/24 med blant annet etablering av hybel, vaskerom, bad og nye soverom.
1.etasjen er de fleste overflater pusset opp nylig.
Boligen fremstår som velholdt med lite brukslitasje i forhold til alder.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektriske panelovner i oppholdsrom i 1.etg og gulvvarme i hele underetasjen.
Åpen peisovn i stue i 1.etg.
Luft-luft varmepumpe i 1.etg.

BRANN- OG SIKKERHET:
Røykvarslere i oppholdsrom og håndholdt brannslokkingsapparat skal medfølge ved salg av fast eiendom.

DOKUMENTKONTROLL:
-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Propcloud
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis på begge bad, vaskerom, wc, entré og kjøkken. Parkett på øvrige rom i 1.etg (slipt og lakkert juni 2025). I underetasje er det lagt høyttrykkslaminat med gulvvarme alle oppholdsrom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Hovedsaklig malt gips i underetasje, original eikepanelhimling i store deler av 1.etg.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Hele tomannsboligen ble renovert i 2023-2024.
Med blant annet følgende oppgraderinger i denne seksjonen:
- Underetasjen har blitt bruksendret ved at gulv har blitt pigget opp og senket slik at boder og garasje har blitt rom for varig opphold.
- Nytt bad, vaskerom, 3 soverom tilknyttet hoveddel, samt hybel med eget kjøkken, bad, stue, soverom og egen inngang etablert i underetasje.
- Elektrisk anlegg oppgradert.
- HTH kjøkken i 1.etg fra ca 2019
- WC rom i første etg oppgradert i 2005.
- Vinduer i første etg stort sett fra 2003/2004
- Utvendig panel delvis skiftet i 2005.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	84	0	0	15	84	0
Underetasje	83	0	0	0	83	0
SUM BYGNING	167	0	0	15	167	0
SUM BRA	167					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Felles utebod ved inngangspart	0	7	0	0	0	7
Felles utebod i hage	0	7	0	0	0	7
SUM BYGNING	0	14	0	0	0	14
SUM BRA	14					

BRA-i:

Underetasje (hoveddel):
3 soverom, trapp, gang, bad, vaskerom.
Underetasje (hybel):
Soverom, kjøkken/stue, bad.

1.etasje:
Kjøkken, stue/spisestue, wc, trapp og entré.

BRA-e:

To felles uteboder.

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

GARASJE / UTHUS:

Det er to uthus/ redskapsboder som er felles for hele tomannsboligen.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

23/07/2025

Christopher Huun

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Støpt gulv på grunn og betongvegger i underetasje. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren annet enn at maling flasser av ved enkelte steder, samt noen riss i murpuss rundt vinduer. Det må likevel påregnes skjevheter og riss som er normalt for bygg fra denne alder.

Drenering rundt grunnmur ble utført i 2023. Grunnmursplast (knotteplast) med klemlist er etablert og synlig stort sett rundt hele huset.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Utvendig terreng bestående av hellebelagt adkomstvei. Hage med gressarealer, tretrapp, markterrasse og beplantning.

Bygningsmassen er oppført i noe skrånede terreng med fall fra inngangssiden av huset og ned mot Øvre Stabburvei.

På oversiden av huset er det manglende fall bort fra husvegg. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning, da overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen.
Det ble etablert ny drenering nylig med drenerende steinmasser inn mot grunnmur, som skal ta unna evt vanntrykk.

TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og kun svakt fall ut fra husvegg, spesielt på baksiden av huset.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Grunnmur av betong/mur ført opp som yttervegger rundt store deler av 1.etasje.

Yttervegger oppført som isolert bindingsverk av fra 2.etg, samt rundt utstikk rundt kjøkken i 1.etg. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Kledningen ble visuelt undersøkt uten å avdekke vesentlige avvik, kun moderate riss/sprekker i kledning ved hjørnekasse og nederste kledningsbord på utvalgte steder.

Det kunne ikke påvises tilstrekkelig lufting bak kledning rundt hele huset. Kun deler av kledningen ble observert luftespalter. Manglende lufting kan medføre fuktskader over tid.Trepanel bør holdes under observasjon.

Det ble opplyst og lagt fram dokumentasjon fra forrige eier om at panel på øst, vest og nordfasaden ble rettet opp og delvis byttet ut under renovering i 2005.

TG2 er vurdert pga alder på kledning som ikke ble byttet i 2005, samt manglende påvist lufting ved noen områder.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lagsglass og trekarmer fra 2003/2004 i 1.etasje.

I underetasje er vinduene nye fra 2023.

Ytterdør av massiv tre fra 2023. Elektronsik dørlås.

Merknader:

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Taket er ikke undersøkt, da det ikke er i direkte tilknytning til boenheten.
Felles vedlikeholdsplikt for tomannsboligen.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Bygningsdelen er ikke i direkte tilknytning til boenheten og dermed ikke undersøkt.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen er ikke i direkte tilknytning til boenheten og dermed ikke undersøkt nærmere.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fin solrik sørvestvendt markterrasse med utgang fra stue.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad hoveddel underetasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Begge bad i underetasje er etablert i 2023/24. Arbeidene er utført av Fixera AS/ Neli VVS og Ski Elektro. Begge bad fremstår som tidsriktige og påkostet, med kvalitetsmessig god utførelse.

Bad tilhørende hoveddel inneholder dusjnisje med vendbar glassvegg, badekar, heldekkende servant med skuffer under og vegghengt toalettsisterne.

Det er mekanisk avtrekk med fuktsensor på vegg over badekar, type bluetooth PAX-elektrovifte (montert på begge bad og vaskerom).

Lite vindu er plassert i våtsone opp mot tak like ved dusj. Kan bli utsatt for fuktpåkjenning fra vanndamp. Bør luftes regelmessig for å sikre god luftsirkulasjon.

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Pent flislagt gulv med 60x60 flis, sluk i dusj.

Fall er målt med krysslaser. Det er målt 25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskler, iht krav.

Registrert bom under en flis ved badekar. Dette skyldes manglende heft til flislim. Normalt med mindre tilfeller av bom i flis, pga stort flisformat (60x60cm).

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2023
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Hovedsluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Det ble foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom (soverom). Ingen tegn til fukt i konstruksjon ved visuell kontroll og måling etter fukt.

Merknader:

7.2 Bad hybel underetasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Praktisk bad med våtromsplater på vegg og fliser på gulv. Ingen vesentlige avvik registrert.

Badet inneholder dusjnisje med innfellbare glassdører, vegghengt toalett, vaskemaskin og heldekkende servant med underskap.

Mekanisk avtrekk på yttervegg ved siden av vindu.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv (ca 60x60cm flis) med sluk i dusjsone.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er borret hull i vegg fra tilstøtende rom (kjøkken). Ingen tegn til fukt i veggkonstruksjon.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra Ca 2019

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Pent HTH kjøkken med fronter av trestruktur og benkeplate av stein.

Rikelig med oppbevaring og benkeplass. Integrerte hvitevarer fra Miele fra 2019 (stekeovn fra 2021).

Flislagt gulv med varmekabler. Noe bom i flis på gulv enkelte steder. Kan skyldes manglende heft med flislim eller noe bevegelse under flis.

Vegghengt kjøkkenventilator (Miele) med avtrekk ut av bolig.

Merknader:

8.2 Kjøkken underetasje (hybel)

TG 1 8.2 Kjøkken underetasje (hybel)

Vanninstallasjonen er fra 2023

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Pent kjøkken med matte grå fronter og laminat benkeplate.

Integrerte hvitevarer.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Soverom underetasje

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskalanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hele underetasjen ble renovert og bruksendret fra sekundærareal til rom for varig opphold i 2023.

Arbeidene er godt dokumentert med sjekklister og bilder for arbeider utført av Fixera AS. Arbeidene ser fagmessig godt utført ut.

Det er ventiler i vegg og vindu på alle soverom. Anbefales regelmessig lufting med vinduer for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon.

Merknader:

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Fiskebeinsparkett med gulvvarme på alle soverom i underetasje. Ingen vesentlige skjevheter eller avvik registrert.

Hele underetasjen ble pigget opp, opplyst at det ble lagt både radonsperre, isolasjon, støp og varmekabler i 2023.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er foretatt hullborring med 73mm borr for inspeksjon og måling av fukt i vegg på begge soverom mot nord. Noe fuktutslag (ca 9%), men dette er godt under tiltaksgrense på 15%.

Innredede rom med utforede vegger under terreng medfører risiko for fuktpåkjenning og bør observeres og kontrolleres jevnlig. Videre bør det luftes regelmessig for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon.

Det er montert Flexit smart ventilasjon i underetasje som bidrar til god luftkvalitet. Opplyst å være 5stk Flexit Duo vifter (på 4 soverom og kjellerstue) med varmegjenvinning og filter.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

VVS anlegget består av rør-i-rør og forkrummede rør, samt avløpsrør av plast. Anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner.

Hovedstengeventil er plassert i teknisk rom i underetasje. Funksjonstestet og fungerer.

Røranlegg til 2 bad, vaskerom og kjøkken i underetasje ble lagt nytt i forbindelse med renovering i 2023. Bunnledninger innenfor yttervegger byttet i forbindelse med senking av kjellergulv.

WC rom i 1.etg ble etablert i 2005, kjøkken i 2019.

Det er registrert spalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann på begge innebygde toalett i underetasje. Det ble ikke registrert spalte på toalett i 1.etg.

I underetasje er rørfordelingsskap plassert på bad og eventuelt lekkasjevann føres til sluk på gulv.

Rørfordelingsskap med rør-i-rør anlegg er plassert på vegg på WC i 1.etg. Det er ikke påvist hvor eventuelt lekkasjevann ledes til. Det må antas at dette vil kunne renne ut på gulv i wc rom. Dette rom har ikke membran eller sluk og utgjør således en risiko for betydelige skader ved en eventuell lekkasje i røranlegg.

Det er etablert waterguard på begge bad og kjøkken i underetasje.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2023

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er lekkasjesikret.

200liters Høiax varmtvannsbereder er plassert i kott under trapp. Rommet har ikke sluk, men det er etablert waterguard med lekkasjevarsler. Plassering er dermed tilfredsstillende.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Toshiba luft-luft varmepumpe plassert i stue i 1.etg.

Det er opplyst at nedgravd oljetank ble tømt, renset og fylt i 2017.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk. Tilluft slippes inn via veggventiler og vinduer i luftestilling.

Mekanisk avtrekk på begge bad og vaskerom, type PAX bluetooth elektrovifter (ikke wc-rom i 1.etg).
Kjøkkenventilatorer på begge kjøkken med avtrekk ut av bolig.

5 stk. FLEXIT Roomie ventilatorer med programerbare funksjoner, varmegjenvinning og filter etablert på 4 soverom og kjellerstue i underetasje.

Anbefales jevnlig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget i underetasje ble renovert i 2023. Arbeidene ble utført av Ski Elektro AS via totalentreprenør Fixera. Det er fremlagt samsvarserklæringer, fakturaer og arbeidsbeskrivelser for de elektriske installasjonene.

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert på kott under trapp. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang
til kontroll.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER:
Det er fremlagt tegninger datert 23.09.2023 som er i tråd med dagens bruk.
Det foreligger ferdigattest for bruksendring i forbindelse med renoveringsarbeider datert 11.10.2024.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og kun svakt fall ut fra husvegg, spesielt på baksiden av huset. Ny drenering skal håndtere dette.
2.1	Yttervegger
	TG2 er vurdert pga alder på kledning som ikke ble byttet i 2005, samt manglende påvist lufting ved noen områder.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kim Gutkin Bernstein	9578-5998-4-811033	2026-04-13 12:40:52
Hilde Kise	9578-5993-4-2503098	2026-04-13 12:46:15

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
13. apr. 2026

Oppdragsnummer
23-0130/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergrådveien 15B, 0873 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Kim Gutkin Bernstein, Hilde Kise

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2023

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: 0457889
Forsikret i: IF

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: FIXERA / SKI ELEKTRO / NELI VVS 2023 - 2024 - 2026

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total renovert underetasje inkl. 2 nye bad og 1 nytt vaskerom. FIXERA / SKI ELEKTRO / NELI VVS 2023 - 2024

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total renovert underetasje inkl. 2 nye bad og 1 nytt vaskerom. FIXERA / SKI ELEKTRO / NELI VVS 2023 - 2024

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ildsted sjekket 2022 - brannvesenet - i orden.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenert rundt hele huset i 2024. Lagt ny utvendig isolasjon. Gjort etter moderne prinsipper og metoder. ATG multidrift

---

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: Nytt elektrisk anlegg totalt i kjeller, trukket om en god del i 1 etasje, nytt sikringsskap mv. SKI ELEKTRO (VIA FIXERA) - 2023-2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Kontrollert av elektriker

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: SKI ELEKTRO - 2025

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: FIXERA / NELI VVS 2023-2025

---

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: FIXERA / SKI ELEKTRO / NELI VVS 2023 - 2025. Godkjent av Plan- og bygg Oslo kommune (PBE).

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kommunen har godkjent arbeidet (dokumentasjon medfølger kjøpet) med tidligere oljetank på eiendommen, som er renset/fylt mv. etter alle kommunens regler - og godkjent.

---

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

Eventuell kommentar: Radonsperre lagt 2023-2024 i hele underetasje ved støping

---

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Hele underetasje (inkl. gammelt bad/sauna) totalrenovert i vårt eie. Lagt ny støp / drenert / radonsperre mv. I 2026 fuget NELI VVS mellom to fliser på badet (det nye) som haddd fått en sprekk i fugemassen.

---

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

Ja

Beskriv: Pipeløp sjekket av brannvesenet 2022 - uten funn av noe feil. Det er notert av tidligere huseier at det kan forekomme litt dårlig trekk i pipeløp dersom vinden "står på" feil vei. Vi har ikke lagt merke til dette siden vi tok over.

---

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

Eventuell kommentar: Drenert hele huset + lagt utvendig isolasjon i 2024, hele huset, proff leverandør.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ingen sprekker i mur. Det er noen små skjevheter i stuegulv som har vært slik over lang tid, men takstmann beskriver dette som helt normalt. Gulvet i stue ble slipt/behandlet inkl. lakk i juni 2025.

---

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

Ja

Beskriv: I forbindelse med utskifting av kommunalt vannanlegg for hele området i 2024 (stort arbeid i hele Bergrådveien /Heierstuveien mv) hadde kommunens entreprenør et brudd lengre ned i Bergrådveien (mot ring 3, nedenfor tannlegesenteret). Dette ble sjekket ut og reparert raskt (også sjekket inn i vannrør/løp til/hos oss, i tilfelle at noe skulle ha slått tilbake) - men det ble ikke funnet noen feil hos oss eller andre naboer.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Hybel er bygget som branncelle (doble vegger mv.) for lydisolasjon - men er ikke søkt om som egen boenhet. Det betyr at den rent bygningsteknisk trolig kan omsøkes til egen boenhet.

---

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?

Ja

Beskriv: Det har vært lagt nye vannrør i Bergrådveien, men dette arbeidet er ferdigstilt og fortsetter mulig lengre opp mot Korsvoll /Maridalsveien med noen innsnevringer. Intet som påvirker oss per tid. Det foreligger søknad om ombygging av Maridalsveien 300, men dette er en lang prosess som PBE tidligere har avvist/vært negative til. Viser for øvrig til Oslo kommunes 2026/02421-9 - Midlertidig forbud mot tiltak - Småhusplanen (resterende eiendommer). Da vårt hus er ferdig bygget og godkjent har ikke dette innvirkning på eiendommen nå.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Denne er godkjent renset/fylt av firma og godkjent liggende fra kommunen (dokumentasjon medfølger huskjøpet - som beviser at arbeidet er gjort etter alle regler og godkjent av kommunen).

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Ja

Beskriv: Godkjenning er gitt av kommunen (skriftlig - dokumentasjon medfølger).

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0130/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hilde Kise	**2026-04-13**	**Kim Gutkin Bernstein**	**2026-04-13**

Identifikasjon

Hilde Kise

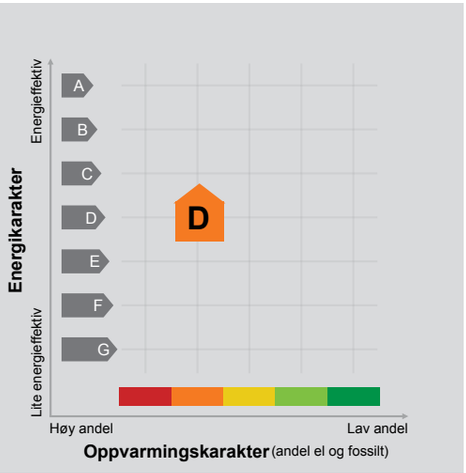
Identifikasjon

Kim Gutkin Bernstein

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bergrådveien 15B
Postnummer	0873
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	260
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80152205
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128077
Dato	29.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

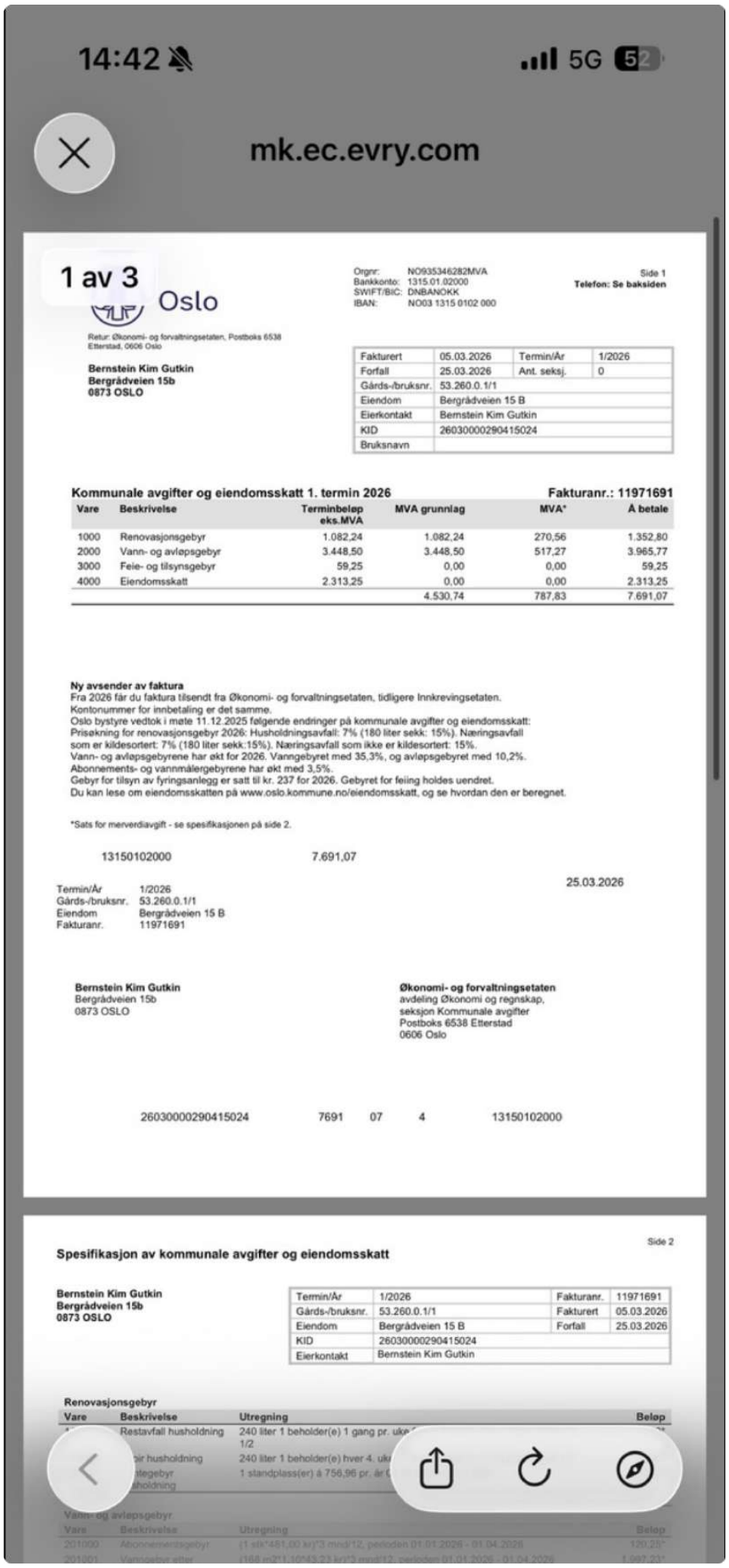
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

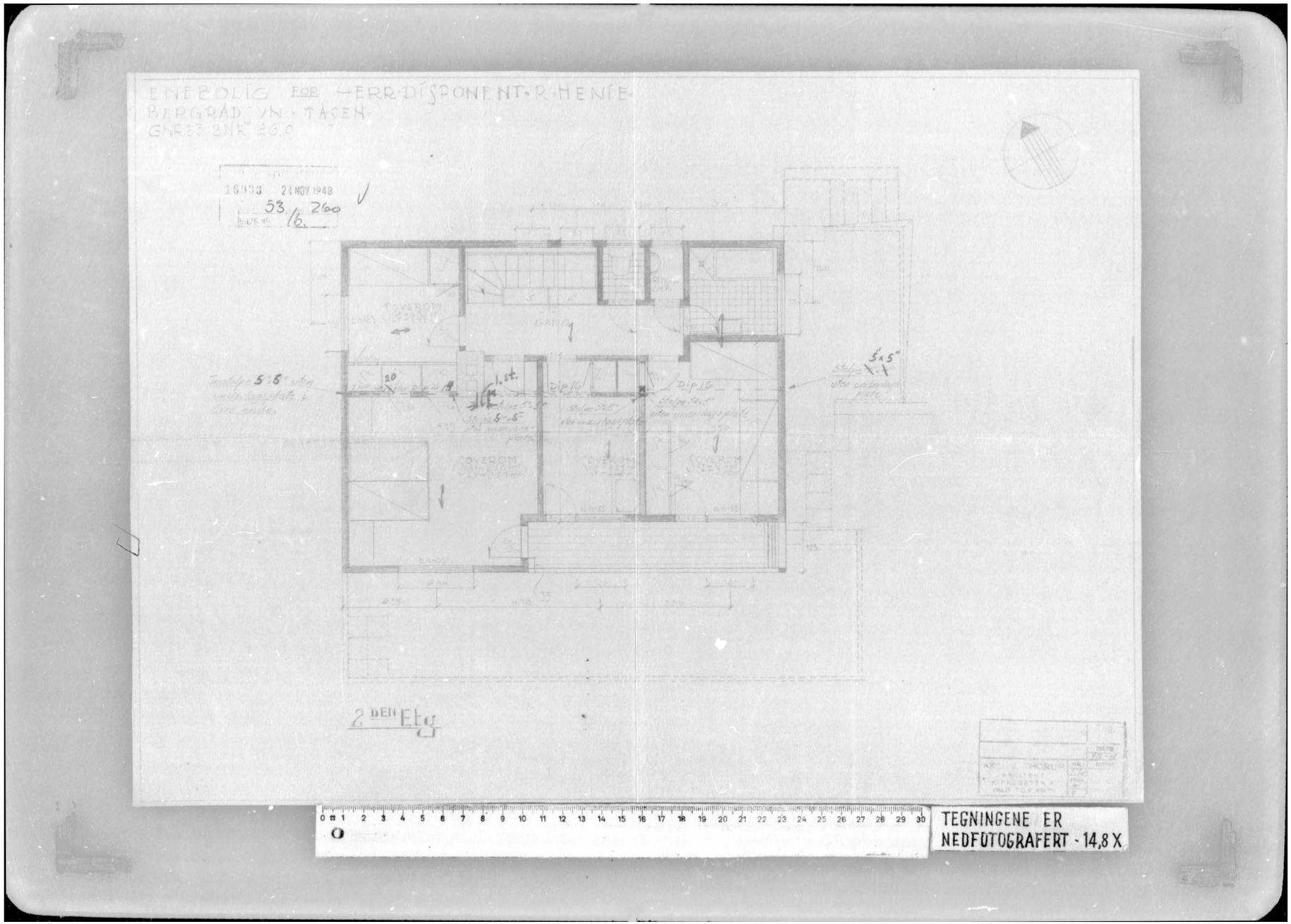
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

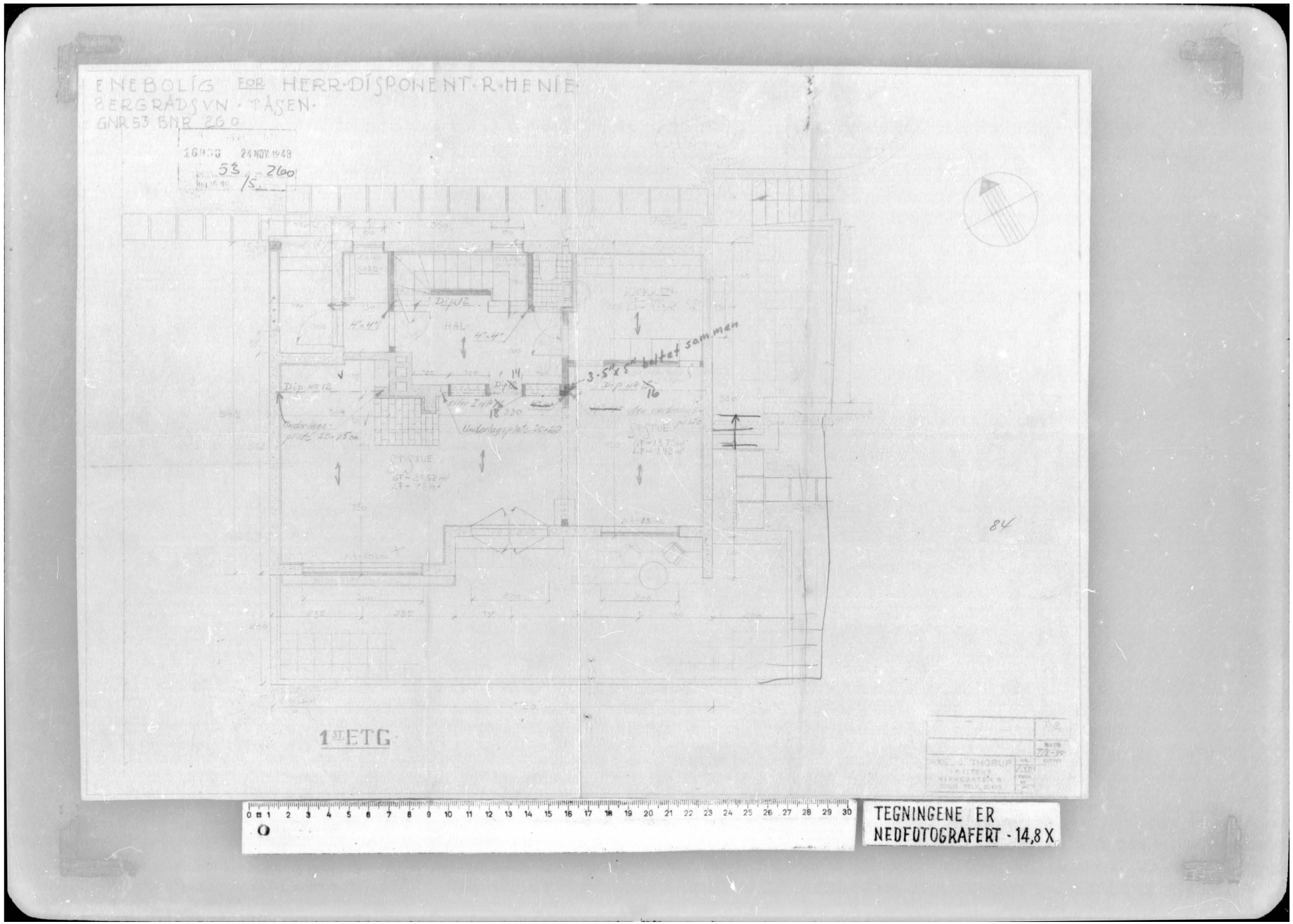
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

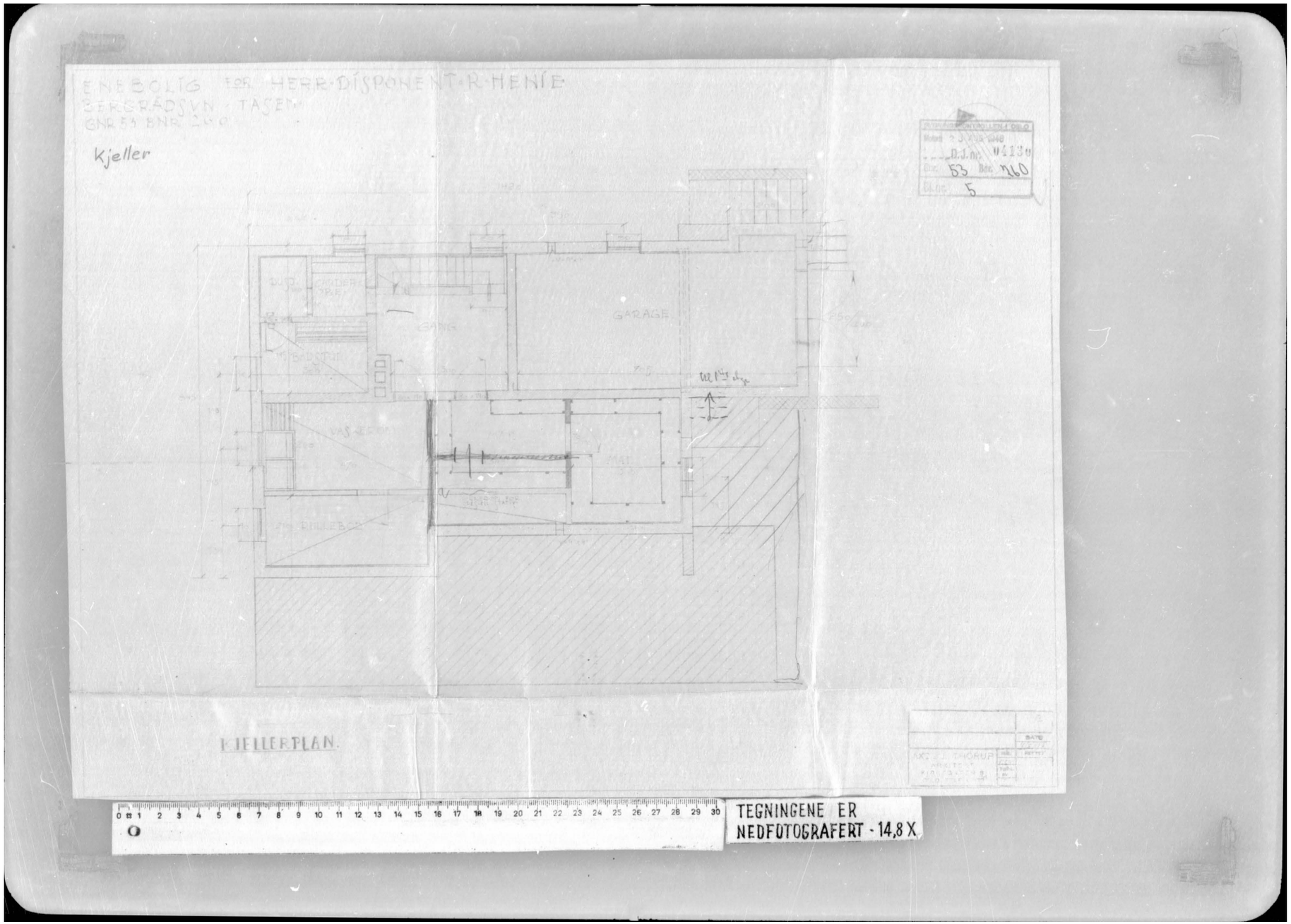
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning

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.


14:42
5G
52
mk.ec.evry.com
1 av 3
Oslo
Orgnr: NO935346282MVA
Bankkonto: 1315.01.02000
SWIFT/BIC: DNBANOKK
IBAN: NO03 1315 0102 000
Side 1
Telefon: Se baksiden
Retur: Økonomi- og forvaltningsetaten, Postboks 6538 Etterstad, 0606 Oslo
Bernstein Kim Gutkin
Bergrådveien 15b
0873 OSLO
Fakturert 05.03.2026 Termin/År 1/2026
Forfall 25.03.2026 Ant. seksj. 0
Gårds-/bruksnr. 53.260.0.1/1
Eiendom Bergrådveien 15 B
Eierkontakt Bernstein Kim Gutkin
KID 26030000290415024
Bruksnavn
Kommunale avgifter og eiendomsskatt 1. termin 2026
Fakturanr.: 11971691
Vare Beskrivelse Terminbeløp eks.MVA MVA grunnlag MVA* Å betale
1000 Renovasjonsgebyr 1.082,24 1.082,24 270,56 1.352,80
2000 Vann- og avløpsgebyr 3.448,50 3.448,50 517,27 3.965,77
3000 Feie- og tilsynsgebyr 59,25 0,00 0,00 59,25
4000 Eiendomsskatt 2.313,25 0,00 0,00 2.313,25
4.530,74 787,83 7.691,07
Ny avsender av faktura
Fra 2026 får du faktura tilsendt fra Økonomi- og forvaltningsetaten, tidligere Innkrevingsetaten.
Kontonummer for innbetaling er det samme.
Oslo bystyre vedtok i møte 11.12.2025 følgende endringer på kommunale avgifter og eiendomsskatt:
Prisøkning for renovasjonsgebyr 2026: Husholdningsavfall: 7% (180 liter sekk: 15%). Næringsavfall
som er kildesortert: 7% (180 liter sekk:15%). Næringsavfall som ikke er kildesortert: 15%.
Vann- og avløpsgebyrene har økt for 2026. Vanngebyret med 35,3%, og avløpsgebyret med 10,2%.
Abonnements- og vannmålergebyrene har økt med 3,5%.
Gebyr for tilsyn av fyringsanlegg er satt til kr. 237 for 2026. Gebyret for feiing holdes uendret.
Du kan lese om eiendomsskatten på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt, og se hvordan den er beregnet.
*Sats for merverdiavgift - se spesifikasjonen på side 2.
13150102000 7.691,07
25.03.2026
Termin/År 1/2026
Gårds-/bruksnr. 53.260.0.1/1
Eiendom Bergrådveien 15 B
Fakturanr. 11971691
Bernstein Kim Gutkin
Bergrådveien 15b
0873 OSLO
Økonomi- og forvaltningsetaten
avdeling Økonomi og regnskap,
seksjon Kommunale avgifter
Postboks 6538 Etterstad
0606 Oslo
26030000290415024 7691 07 4 13150102000
Side 2
Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt
Bernstein Kim Gutkin
Bergrådveien 15b
0873 OSLO
Termin/År 1/2026 Fakturanr. 11971691
Gårds-/bruksnr. 53.260.0.1/1 Fakturert 05.03.2026
Eiendom Bergrådveien 15 B Forfall 25.03.2026
KID 26030000290415024
Eierkontakt Bernstein Kim Gutkin
Renovasjonsgebyr
Vare Beskrivelse Utregning Beløp
Restavfall husholdning 240 liter 1 beholder(e) 1 gang pr. uke
1/2
240 liter 1 beholder(e) hver 4. uk
1 standplass(er) à 756,96 pr. år
Vann- og avløpsgebyr
Vare Beskrivelse Utregning Beløp
(1 stk*481,00 kr)*3 mnd/12, perioden 01.01.2026 - 01.04.2026 120,25*


ENEBOLIG FOR HERR DISPONENT R. HENIE
BERGRÅD VN. TÅSEN
GNR 53 BNR 260
24 NOV 1948
53/16/260
GANG
SOVEROM
DIP 16
5x5"
1. st.
2 DEN Etg
AKELL THORUP
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X


ENEBOLIG FOR HERR DISPONENT R HENIE
BERGRÅDSVN - TÅSEN
GNR 53 BNR 260
24 NOV 1943
53 / 260
Dipl.
HAL
3-5"x5" boltet sammen
Dip NP 16
Dip NP 12
Underlagsplate 30x30
Underlags-plate 20x15 cm
1ST ETG
84
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X


ENEBOLIG FOR HERR DISPONENT R HENIE
BERGRÅDSVN. TASEN
GNR 54 BNR 240
Kjeller
GARAGE
KJELLERPLAN.
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

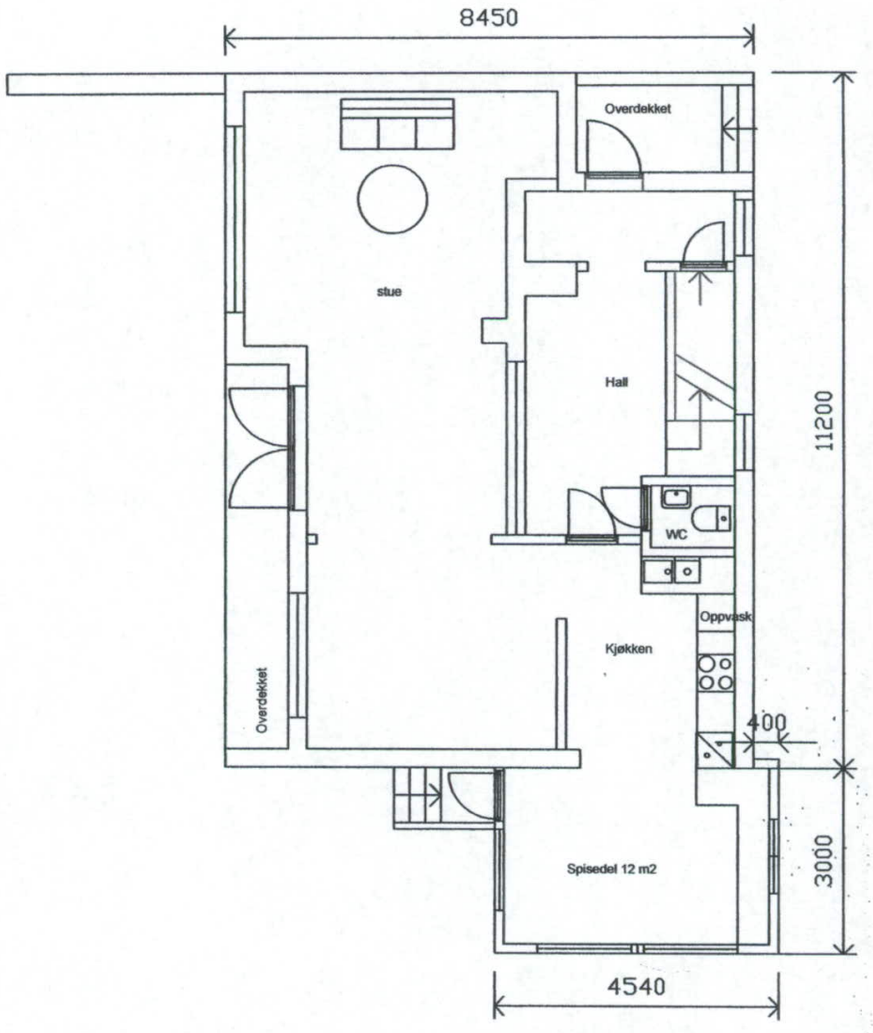
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200832
Leveransetype:	Plantegninger (Tomannsbolig)
Dokumentene er kontrollert:	03.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BERGRÅDVEIEN 15B
Postadresse:	0873 OSLO
Matrikkel:	0301-53/260

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200832

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



NYTT PÅBYGG

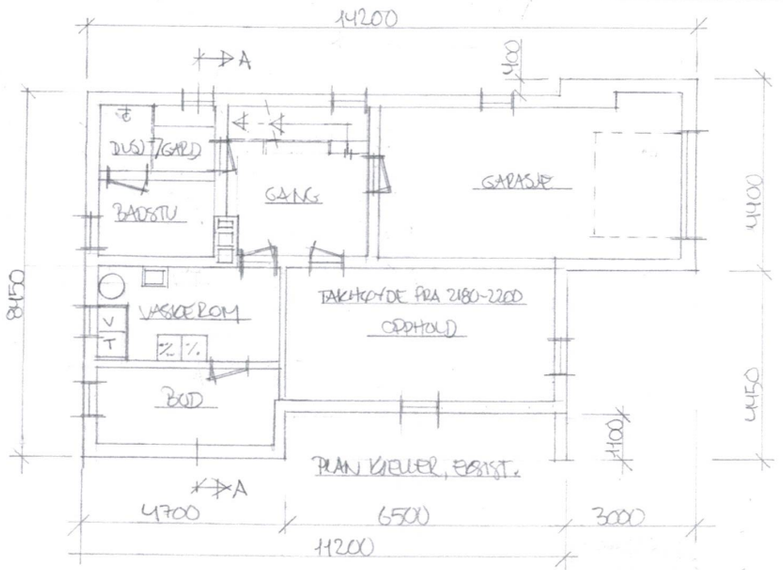
MOTTATT
19 DES. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

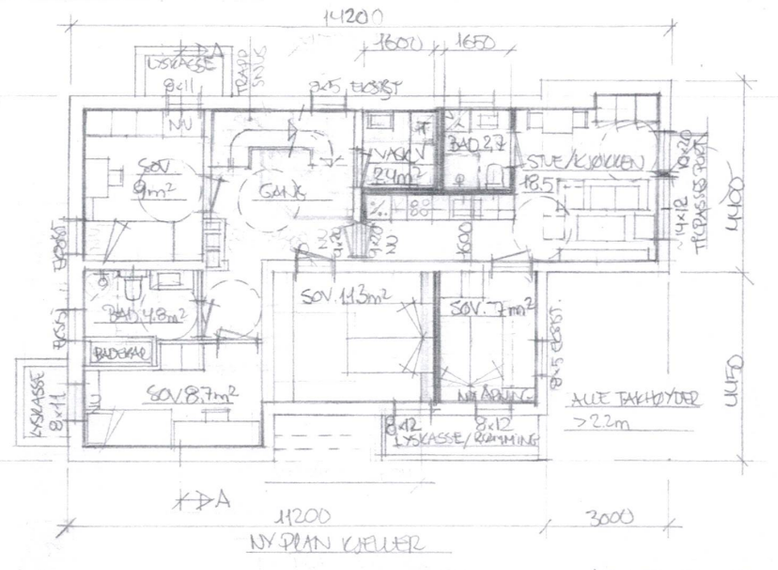
Rev.	Revidering gjelder	Kontr.	Tegn.	Dato
	Bergrådveien 15. gnr. 53. bnr. 260	HCS	HCS	
	PROSJ.	SJEKK	KONTR.	GODKJ.

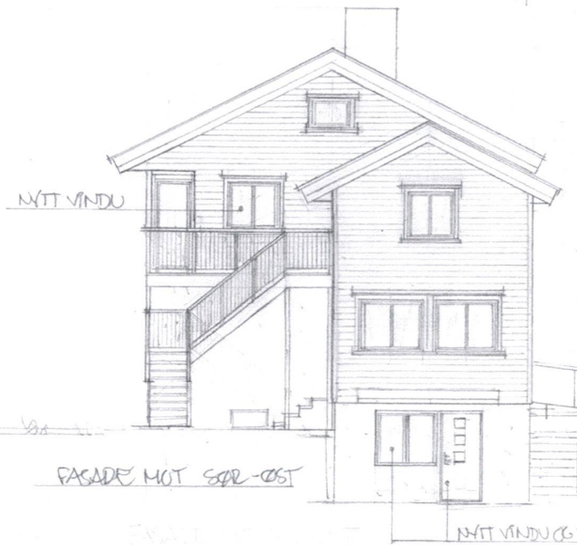
Søknad om tiltak nye tilbygg/påbygg
Plan 1 etasje

MÅL	1:100	A-3-201	A
DATO	27.10.04		
REV. DATO	14.12.05	TEGNINGSNUMMER	Rev.

SIVILARKITEKT HANS CHRISTIAN SLATTUM

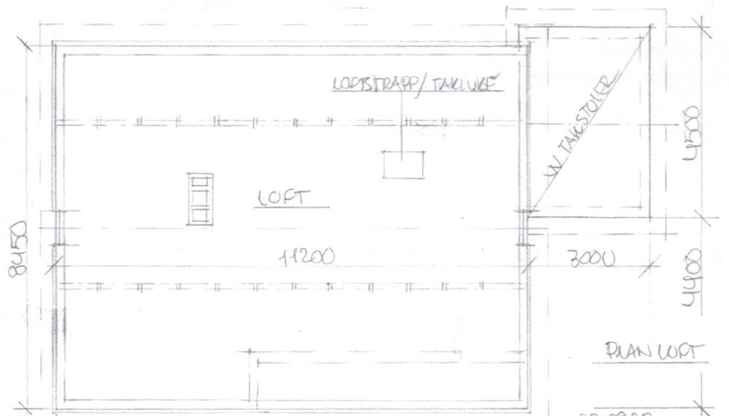






AREALER IHHT NS 3940	BYA, Bebygd areal	BRA, Bruksareal
Eksist. U etg	-	85m² *
Eksist.1 etg	108m²	86m²
Eksist. 2 etg	-	93m²
Tils. eksist.	108m²	264m²
Tilbygg terrasse	13 m²	0
Til sammen etter tiltak	121m²	264m²

*Hybelleilighet utgjør 31 m² BRA.
For beregning av tomteareal kommer et tillegg BYA på 4 biloppstillingsplasser som utgjør 72m².



REV. E 29.09.24
TRAPPELØP TERR. 2. ETG.

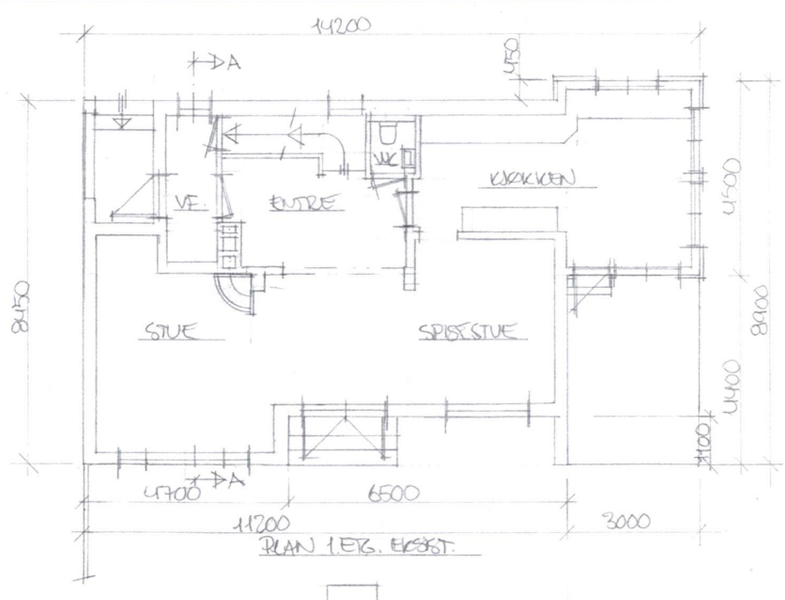
REV. E: VINDU U/BER+BEKKV. 2. ETG, OH 01.24

C	OGD BAD/VASKEROM	23.09.23
B	REV. U/BER, VINDUER/LYSKASSE/AREALER + TEGNET LOFT	17.09.23 Ove H
A	REV. TERRASSE, TRAPP OG BEKKVERK	27.09.23 Ove H
		13.03.23 Ove H

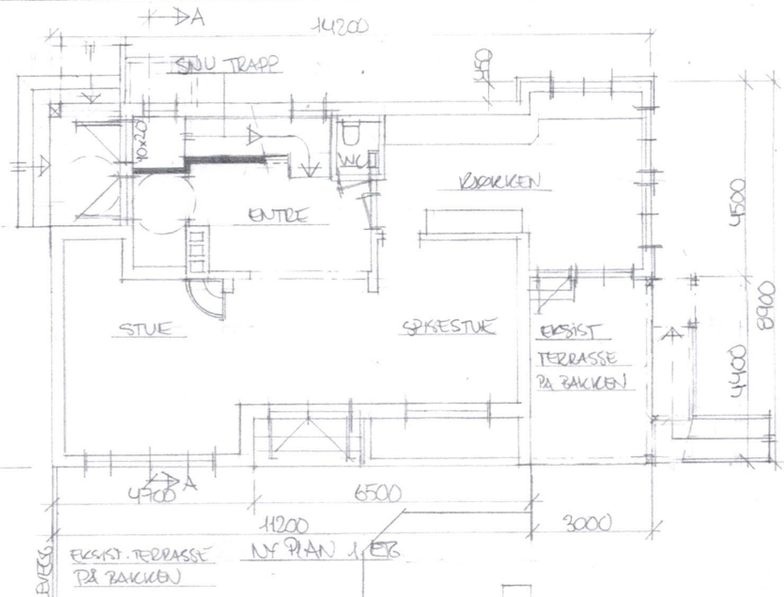
Rev. index:	Endringen gjelder:	Dato: Sign
Innhold:	OMBYGGING BOLIG; PLAN KJELLER + PLAN EKSIST. LOFT.	Mål: 1:100 i A3
Tiltakshaver:	BJØRN BERNSTEIN DRAMMENSVEIEN 116D, 0273 OSLO	Dato: 10.03.23
Byggeplass:	BERGERVEIEN 15, 0273 OSLO	Tegnet: Ove H
	Arkitekt Ove Halvorsen	Tegn.nr. E-01F

Denne tegning er beskyttet av LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK av 12.mai 1961. Tegningen er arkitektens eiendom og må ikke benyttes uteArkitektens samtykke.
NB: Alle mål er i mm hvis annet ikke er oppgitt og kontrolleres før utførelse. Kun påførte mål kan legges til grunn for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mål eller spesifikasjoner som annen part tar direkte fra tegningskopien. Byggdetaljer som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NBI's byggdetaljblad/Byggforskserien. Det pålegges her oppdragsgiver, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med arkitekten for utfyllende informasjon dersom uklarheter oppstår. Viste løsninger må ikke avvikes såfremt det ikke er avtalt med arkitekten.

Org.nr. 979 738 514 Adresse: Hulebergvn. 119, 2350 Nes H Telefon: +47 909 42 218 E-post: ovehalvorsen@gmail.com

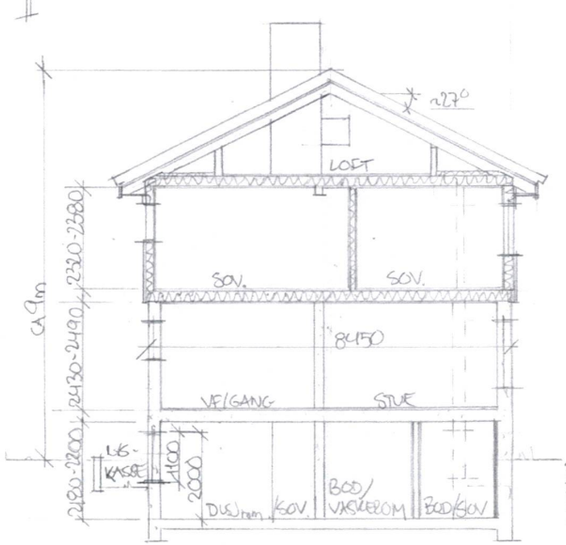


PLAN 1.ETG. EKSIST.



EKSIST. TERRASSE PÅ BAKKEN

NY PLAN 1.ETG



SNITT A-A



FASADE MOT NORD-ØST

REV. D TRAPP INNG + TERR. 29.09.24
REV. C. RAMPE INNG. 04.09.24
REV. B: JUSTERT TRAPP/RAMPE
INNG 1.ETG. +FASADE + VINDU SNITT

	REV. TRAPP TERRASSE	8.03.23 | Ove H
Rev. index:	Endringen gjelder:	Dato: Sign
Innhold:	OMBYGGING, BOLIG; PLAN 1.ETG	Mål: 1:100, A3
Tiltakshaver:	BJØRN BERNSTEIN DRAMMENSVEIEN 116 D, 0273 OSLO	Dato: 09.03.23
Byggeplass:	BERGRÅDVEIEN 15, 0873 OSLO	Tegnet: Ove H
	Arkitekt Ove Halvorsen	Tegn.nr. E-020

Denne tegning er beskyttet av LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK av 12.mai 1961. Tegningen er arkitektens eiendom og må ikke benyttes uten arkitektens samtykke.
NB: Alle mål er i mm hvis annet ikke er oppgitt og kontrolleres før utførelse. Kun påførte mål kan legges til grunn for utførelse. Arkitekten er ikke ansvarlig for mål eller spesifikasjoner som annen part tar direkte fra tegningskopien. Byggdetaljer som ikke er spesifisert på tegningen utføres etter NBI's byggdetaljblad/Byggforskserien. Det pålegges her oppdragsgiver, utførende håndverker og/eller andre å ta kontakt med arkitekten for utfyllende informasjon dersom uklarheter oppstår. Viste løsninger må ikke avvikes såfremt det ikke er avtalt med arkitekten.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr.

1121/1948

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 2/7 1949 anmeldte byggearbeid

nemlig: våningshus med garasje

På matr.nr.

Gr.nr. 53 br.nr. 260

Tomt nr. 15 vei nr. Bergrådveien

Eier: Herr Rolf Henie

Anmelder: Arkitekt Axel Thorup, Kirkegt. 8, Oslo.

Ansvarshavende: Tömmermester Lars Löberg, Hauketo.

Arbeidet er approbert den 4/10.48 og utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning den 18/7.55 det ikke funnet noe lovstridig.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes anmeldelse og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelig approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 5/11 1955 vann- og kloakkvesenet 17/10 1950

Feiervesenet 13/3 1952 helsekontrollen xxxxxxxxxx

Gebyr beregnet etter regulativet: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Oslo, bygningskontrollen den 5. desember 1955.

A. Gjerstad

i Vestre distrikt, Akeravd.

BYGNINGSINSPEKTØR

Skjema B. 23. 5000. 10-54. J. & N.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OVE HALVORSEN ARKITEKT
Hulbergvegen 118
2350 NES PÅ HEDMARKEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.10.2024
OVE EDGAR HALVORSEN	202305607 - 18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilie Selby	

Adresse:	BERGRÅDVEIEN 15	Eiendom:	53/260/0/0
Tiltakshaver:	Bjørn Bernstein	Søker:	OVE HALVORSEN ARKITEKT
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Bergrådveien 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av bod og garasje, fasadeendring og oppføring av terrasse, mottatt 29.09.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202305607			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan med biloppstillingsplasser 2	D01.2A	17.06.2023	5/9
Plan og snitt	E-020	29.09.2024	17/7
Plan og fasade	E01F	29.09.2024	17/8
Fasader	E-03D	29.09.2024	17/9

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 29.09.2024.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Emilie Selby - saksbehandler
Ragnhild Christiansen - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:
Bjørn Bernstein, Drammensveien 116 D, 0273 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Hans Christian Slattum siv.arkitekt
Risveien 1D
0374 OSLO

Dato: 05 JAN. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200412304-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Berit Solbrækken | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGRÅDVEIEN 15	Eiendom:	53/260/0/0
Tiltakshaver:	Tove Berg og Lars Petter Henie	Adresse:	Bergrådveien 15, 0873 OSLO
Søker:	Hans Christian Slattum siv.arkitekt	Adresse:	Risveien 1D, 0374 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - BERGRÅDVEIEN 15

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.

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
Åpen by team 1

Inger Jul Hansen
For avdelingsenhetsleder

Berit Solbrækken
saksbehandler

Kopi til:
Tove Berg og Lars Petter Henie, Bergrådveien 15, 0873, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200832
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	03.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BERGRÅDVEIEN 15B
Postadresse:	0873 OSLO
Matrikkel:	0301-53/260

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200832

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Skatteetaten

Dato
12.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

OLE KRISTIAN LØVÅS ISDAHL
Maridalsveien 205 H0401
0469 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 53 Bnr 260 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Bergrådveien 15, 0873 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 5 843 041
Som sekundærbolig:	kr 14 775 773

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

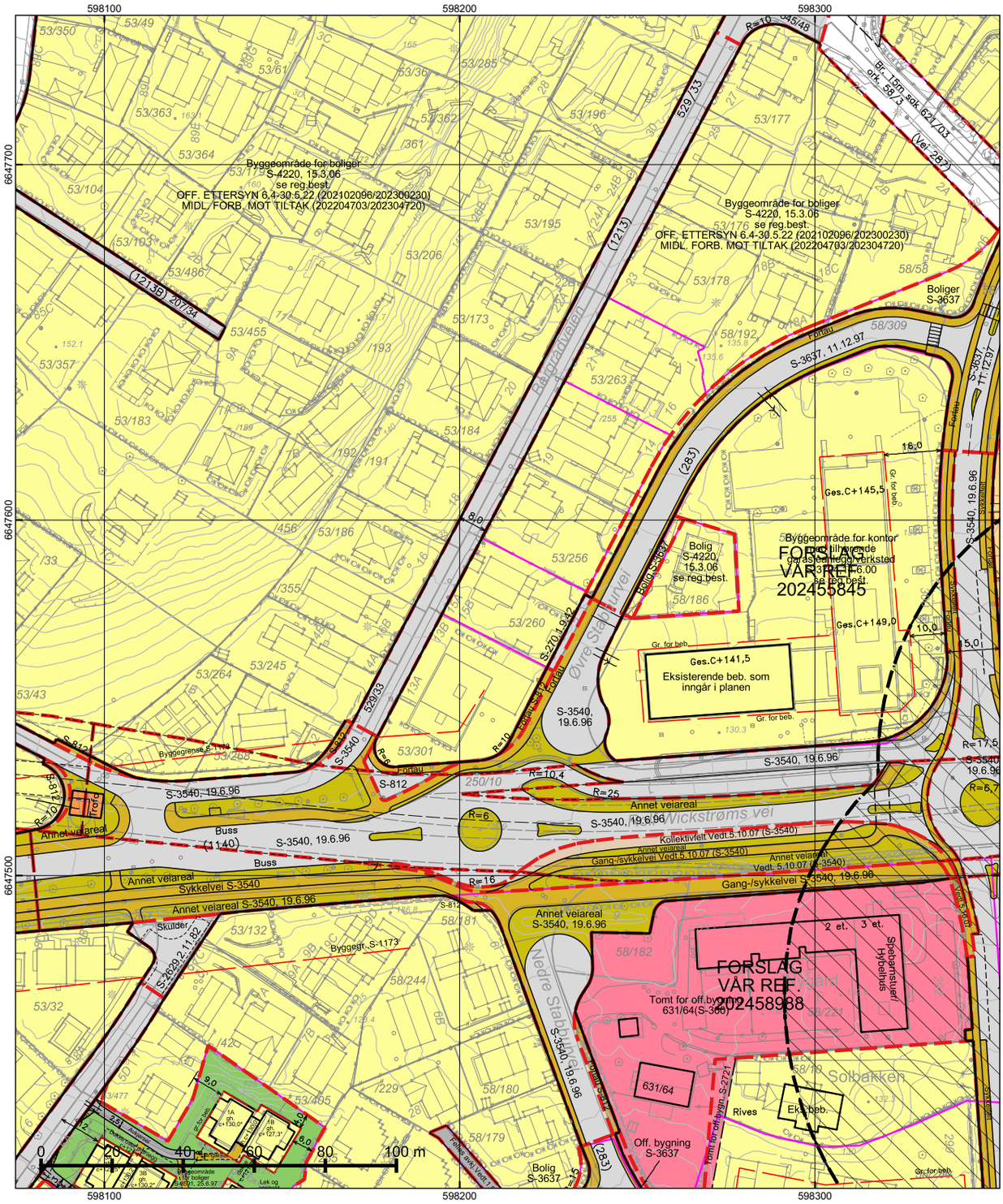
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143663/ 86512997
Deres ref.: 42153/ OLIS@MSNOP
Adresse: BERGRÅDVEIEN 15B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 53/260

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: 27.05.2025
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-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143663/ 86512997
Deres ref.: 42153/ OLIS@MSNOP
Adresse: BERGRÅDVEIEN 15B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 53/260

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

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

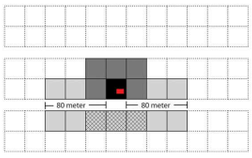
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

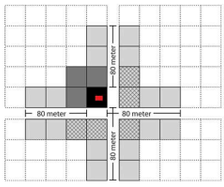
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

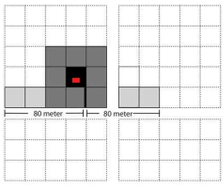
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



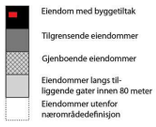
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss



Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate



b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

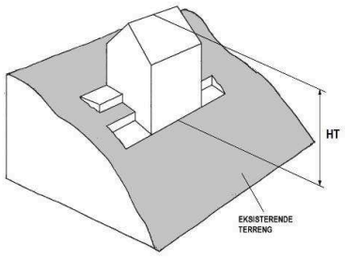
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

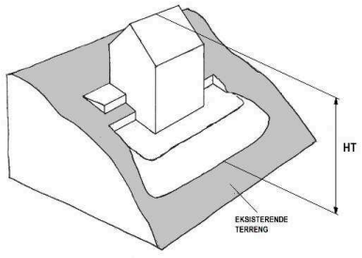
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ole Kristian Løvås Isdahl
BERGRÅDVEIEN 15B

Dato: 27.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512997
8555409

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.53 BNR. 260

Vi viser til bestilling av 20250527 for BERGRÅDVEIEN 15B.

GNR. 53 BNR. 260

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.02.1947.

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

953 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

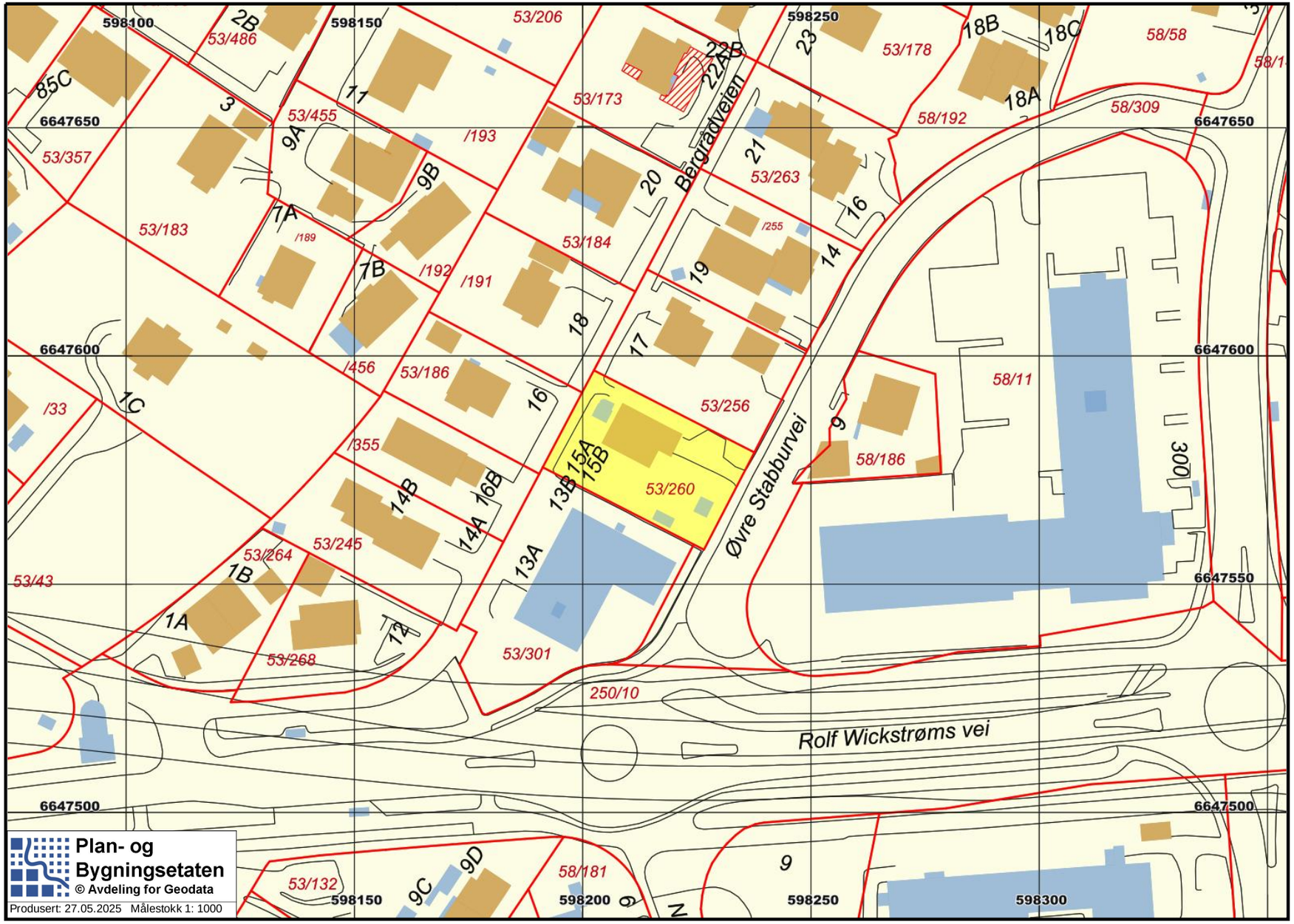
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


598100
598150
598200
598250
598300
6647650
6647600
6647550
6647500
53/206
53/486
53/455
/193
53/173
53/178
58/58
58/309
58/192
53/357
53/183
/189
/192
/191
53/184
53/263
/255
/456
53/186
53/256
58/11
/33
/355
53/260
58/186
53/245
53/264
53/43
53/268
53/301
250/10
53/132
58/181
Bergrådveien
Øvre Stabburvei
Rolf Wickstrøms vei
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 27.05.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo

S-270

Store Ringvei (Sognsvannsbanen-Bråten)

S-270 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.09.1942
Vedtatt av: Innenriksdepartementet
Vedtaksdokumenter:
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

52933

Ad regulerings- utparsellerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for to parseller av Søndre Taasen gnr. 53, bnr. 136.

52933 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.11.1933
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 193301982
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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.

Oslo

S-3637

Endret reg.plan med reg.best. for Maridalsvn. fra Godals vei til Carl Kjelsens vei, unntatt strekningen mellom Nedre og Øvre Stabburvei-omregulering til off. traf.omr. fellesomr., byggeomr., samt friområde.

Vedtaksdato: 11.12.1997
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199304165
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V271200, 2055293

Dokumentet består av 3 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

§8 Endret i Vedt.27.12.00 se reg.best.v271200

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MARIDALSVEIEN, STREKNINGEN GODALS VEI - CARL KJELSENS VEI, UNNTATT STREKNINGEN MELLOM NEDRE OG ØVRE STABBURVEI.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på kart merket VEP 97-007 og alternativ 2, datert Plan- og bygningsetaten 03.06.1997.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde:
  - boliger
  - kontor/industri
  - offentlig bygning
- Offentlig trafikkområde:
  - kjørevei
  - sykkelfelt
  - fortau
  - busslomme
  - annet veiareal
- Friområde:
  - park
- Fellesområder:
  - felles avkjørsel
  - intern gang-/sykkelvei

§ 3. Byggeområde for boliger:
Byggeområde for boliger tillegges de tilstøtende eiendommene og gis samme arealbruk som disse, reguleringsbestemmelsene for småhusområder i Oslo ytre by, vedtatt 25.06.1997.

§ 4. Byggeområde for offentlig bygning
Byggeområde for offentlig bygning tillegges den tilstøtende eiendommen og gis samme arealbruk som denne, jfr. sak 631/64 (S-360).

§ 5. Byggeområde for kontor/industri
Byggeområde for kontor/industri tillegges den tilstøtende eiendommen og gis samme arealbruk som denne, jfr. S-3473, 15.03.1995.

§ 6. Ved en eventuell opparbeidelse av bare bussholdeplassene skal også fortauet på denne siden av Maridalsveien opparbeides i henhold til planen, slik at dette knyttes naturlig til eksisterende fortau på strekningen.

§ 7. Ved inngrep i private hager skal gjerder, voller, murer, hekker og annen beplantning erstattes med tilsvarende så langt dette er mulig og dersom grunneier ønsker dette.

§ 8. Typisk tverrsnitt av Maridalsveien:
Maridalsveien skal opparbeides med 2,5m fortau, 2,5m busslomme, 1,8m sykkelfelt og 3,2m kjørefelt. Innenfor sykkelfeltet skal det anlegges et ca 0,4m bredt brosteinsbelte mot kjørebanen. Både brostein og sykkelfelt skal ligge i plan med kjørebanen. Brosteinen skal føres gjennomgående forbi busslommen, og bare avbrytes ved høyreregulerte kryss.

§ 9. Gjelder for områder i tilknytning til følgende eiendommer:
Gnr. 57 bnr. 392 ved Godals vei.
Gnr. 58 bnr. 027 ved Einar Høigards vei og Nygårds allè.
Gnr. 58 bnr. 170, 183, 169 og 179 ved Nedre Stabbur vei.
Gnr. 058 bnr. 120 og gnr. 53 bnr. 263 ved Øvre Stabbur vei.

Det forutsettes at eksisterende offentlige hovedledninger for vann og avløp skal bli liggende. Ledningstrasèene skal være fullt tilgjengelig for OVA til å utføre drift og vedlikehold på ledningsnettet. Det tillates ikke at det utføres tiltak som vanskeliggjør arbeider på ledningene. Dette kan være tiltak som gjerder, oppfylling, støttemurer, beplantning m.m.

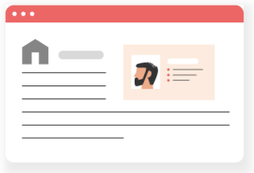
Det tillates ikke at det fjernes masser slik at overdekningen over ledningene reduseres.

§ 10. For Maridalsveiens sidearealer, mellom Carl Kjelsens vei og Korsvollbakken gjelder følgende: Resterende randvegetasjon må sikres i anleggsperioden. Sammen med byggemelding av denne veistrekningen skal det utarbeides en detaljert plan for hele anlegget. Det skal redegjøres for hvordan kantvegetasjonen er tenkt ivaretatt under anleggsfasen og etter ferdigstillelsen av tiltaket. Videre skal forstøtningsmurer vises. Det må redegjøres for konsekvenser av eventuelle fyllinger ut mot Grandalen.

§ 11. Dersom det oppdages ukjente forurensede masser er grunneier/problemeier ansvarlig for varsling til miljøetaten og forskriftsmessig behandling av de forurensede massene.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: ALT5083
Matrikkel: 301-53/260/0/1
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Hilde Kise,Kim Bernstein



Adresse:
Bergrådveien 15 B,
0873 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 21 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Salto 543.pdf	ELEKTROPLUSS TELEMARK AS	Elektriker	2016-09-08
Oslo Sluttkontroll Elektro_87231.pdf	ELEKTROPLUSS TELEMARK AS	Elektriker	2016-09-08
Oslo Samsvarserklæring Elektro _87230.pdf	ELEKTROPLUSS TELEMARK AS	Elektriker	2016-09-08
Oslo Risikovurdering Elektro _87229.pdf	ELEKTROPLUSS TELEMARK AS	Elektriker	2016-09-08
Oslo Sluttkontroll Elektro_87228.pdf	ELEKTROPLUSS TELEMARK AS	Elektriker	2016-09-08
Oslo Samsvarserklæring Elektro _87227.pdf	ELEKTROPLUSS TELEMARK AS	Elektriker	2016-09-08
Oslo Risikovurdering Elektro _87226.pdf	ELEKTROPLUSS TELEMARK AS	Elektriker	2016-09-08
Samsvarserklæring	SKI ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-10-02
Risikovurdering og sluttkontroll ved lav risiko	SKI ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-09-26
Garantiskjema varmekabel	SKI ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-09-26
Garantiskjema varmekabel	SKI ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-09-26
Garantiskjema varmekabel	SKI ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-09-26
Garantiskjema varmekabel	SKI ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-09-26
Garantiskjema varmekabel	SKI ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-09-26
Garantiskjema varmekabel	SKI ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-09-26
Garantiskjema varmekabel	SKI ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-09-26
Garantiskjema varmekabel	SKI ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-09-26
Garantiskjema varmekabel	SKI ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-09-26
Garantiskjema varmekabel	SKI ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-09-26

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Garantiskjema varmekabel	SKI ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-09-26
Garantiskjema varmekabel	SKI ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-09-26

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 4 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen “Del mappa di”.



Kartverket

BVB EIENDOMSMEGLING AS
V/OLE KRISTIAN ISDAHL
SOGNSVEIEN 70B
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0130/25
Vår referanse: 3763409/26505484
Bestilling: C3 2025-05-27 32

Dato
27.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1172438	200	20.10.2023	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	53	260	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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613764012
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
090462	BERNSTEIN BJØRN RICHARD		Bergrådveien 15, 0873 OSLO
211086	BERNSTEIN KIM GUTKIN		Bergrådveien 15, 0873 OSLO
031289	KISE HILDE		Bergrådveien 15, 0873 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	53	260

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	53	260	0	1	168 / 264	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	53	260	0	2	96 / 264	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokref: 1172438 Tinglyst: 20.10.2023
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 17.10.2023
Kjetil Engen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/1172438/200
Uthentet 2025-05-27 09:13

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 26.09.2023 Kjetil Enger

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten, Boks 364 Sentrum, 0102 OSLO		48 05 89 32 KJETIL ENGER

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Bjørn Bernstein	090462[redacted]	bjorn.bernstein@logeresources.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Drammensveien 116 D	0273	Oslo	91843244

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	53	260	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
090462-[redacted]	Bjørn Richard Bernstein	96/264
211086-[redacted]	Kim Gutkin Bernstein	84/264
031289-[redacted]	Hilde Kise	84/264

Rettet opp etter avtale med Bjørn Bernts 15.08.2023. Kjetil Enger

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	168	B	13				25				37				49			
2	B	96	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		264		Nevner =		264													

Dato 20.06.23 | Innsenderens underskrift Bjørn Bernstein

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

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

Fordeling av sameieandeler ved seksjonering

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 20.06.23 | Innsenderens underskrift Bjørn Bentsen

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

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

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 20.06.23	Hilde Kise	Hilde Kise
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 20.6.23	Kim G. Bernstein	Kim G. Bernstein
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 20.06.23	Bjørn R. Bernstein	Bjørn R. Bernstein
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	53	260	

Dato	Underskrift	Stempel
26/9-23	Ingrid K. Hoff	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
20.06.23	Bjørn Bernstein

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

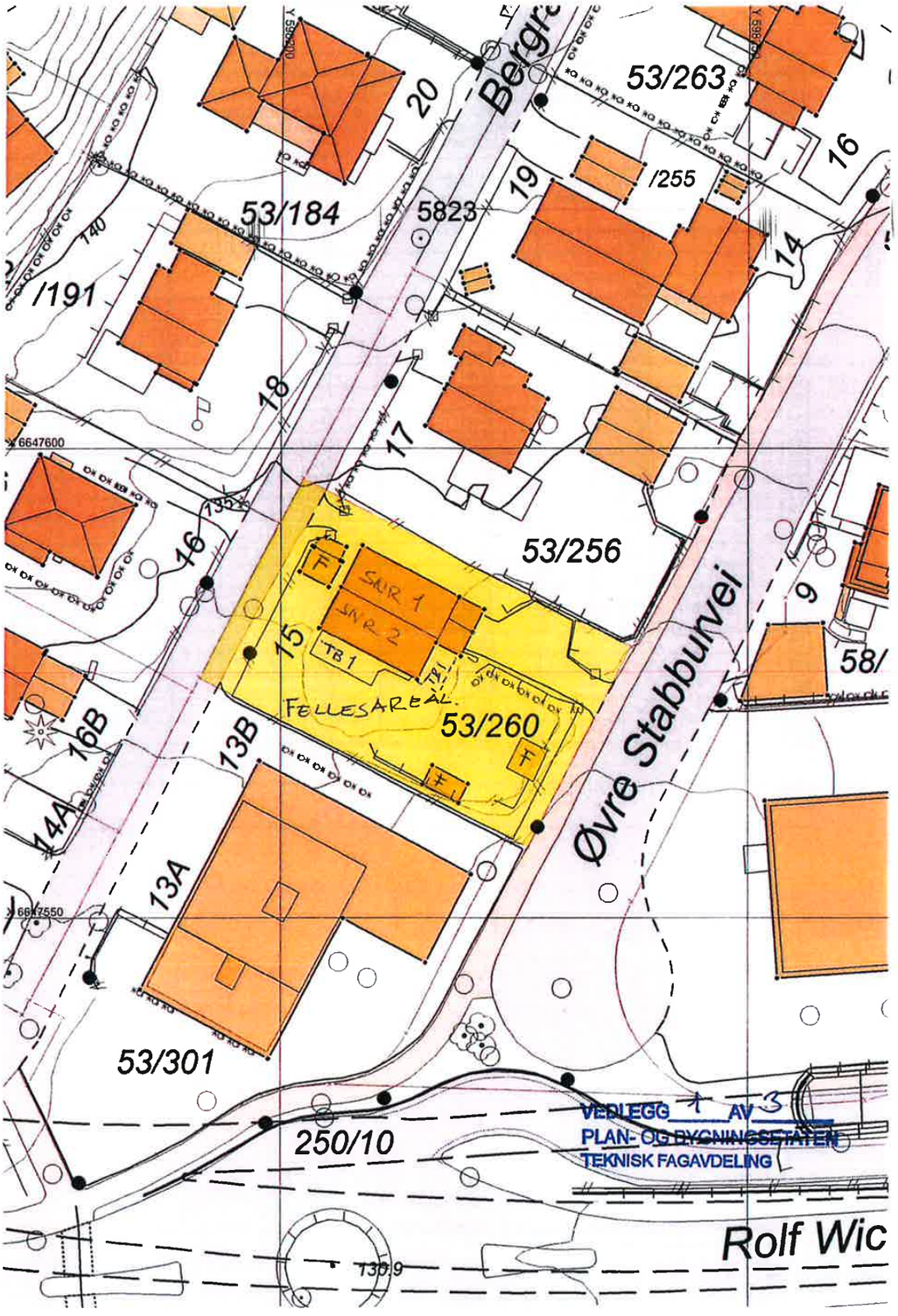
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

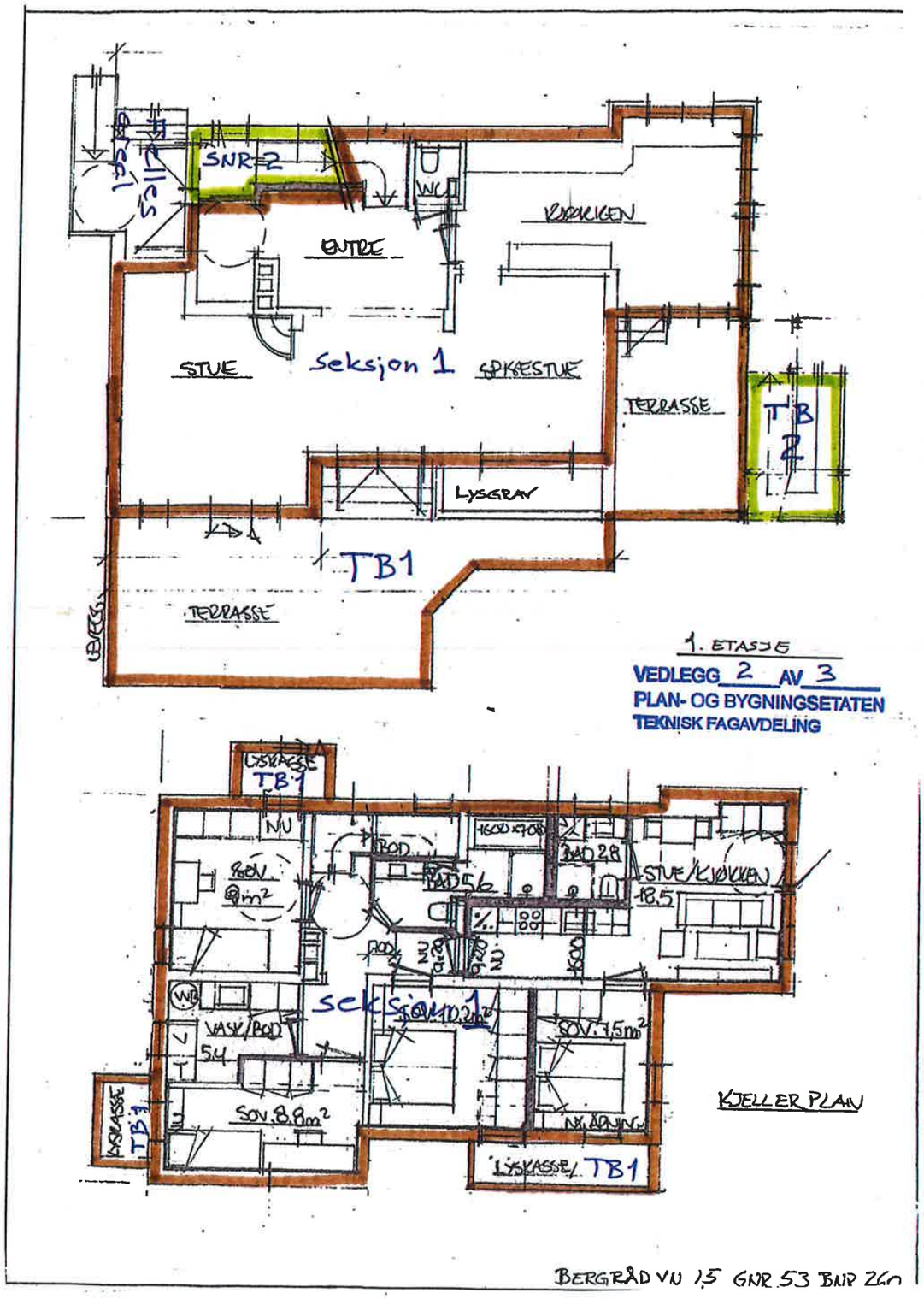
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

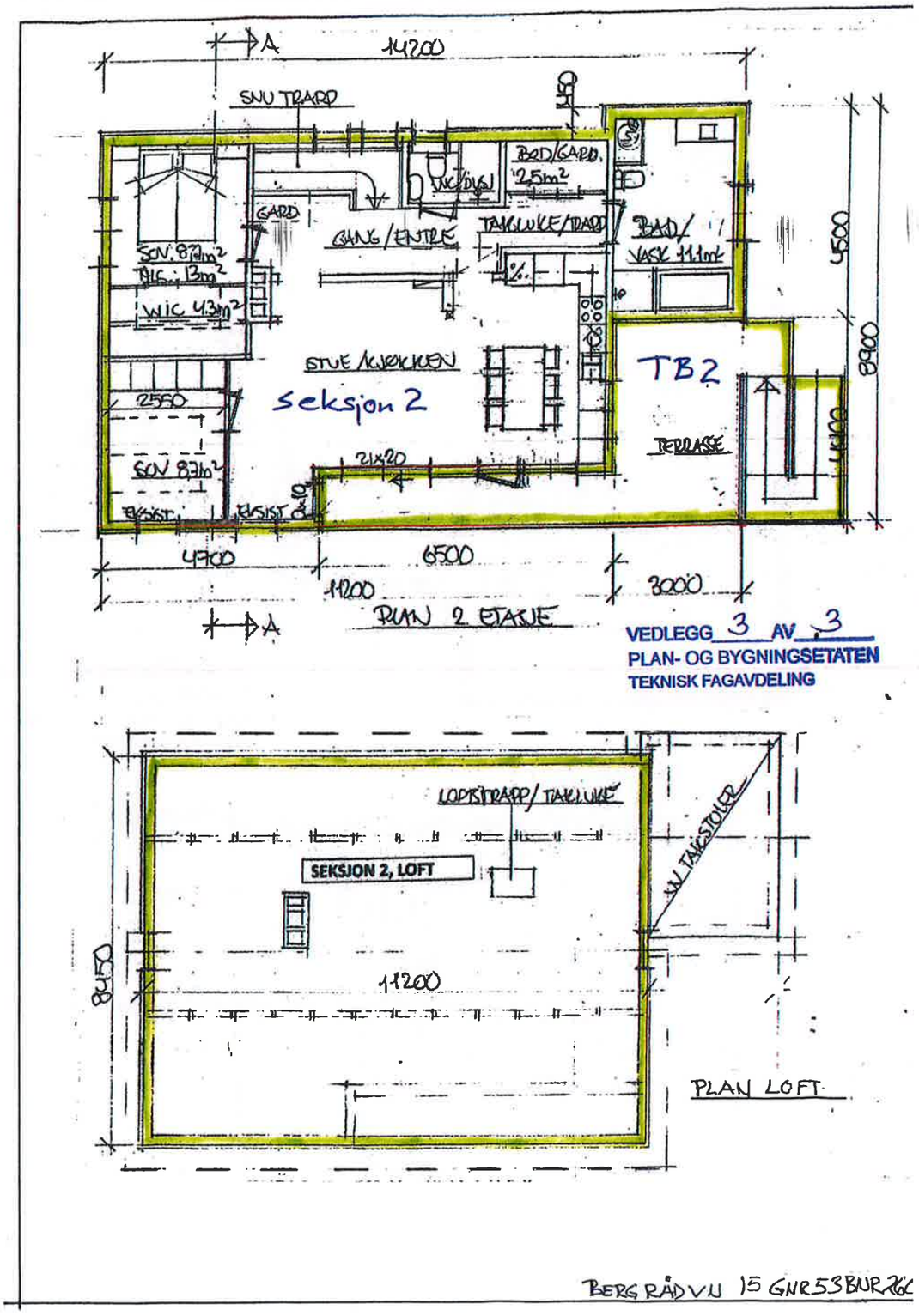
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift


53/263
20
Bergr
16
/255
19
53/184
5823
14
/191
140
18
17
6647600
53/256
SNR 1
SNR 2
TB 1
15
FELLESAREAL
53/260
Øvre Stabburvei
9
58/
16B
13B
14A
13A
6647550
53/301
250/10
VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Rolf Wic
130.9


SNR 2
WC
ENTRE
STUE
Seksjon 1
SPISESTUE
TERRASSE
TB 2
LYSGRAV
TB1
TERRASSE
1. ETASJE
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
LYSKASSE TB1
BOD
BAD 5b
BAD 2a
STUE/KJØKKEN
18.5
seksjon 1
SOV. 10.2m²
SOV. 7.5m²
SOV. 8.8m²
VASK/BOD
5.4
LYSKASSE TB1
LYSKASSE TB1
KJELLER PLAN
BERGRÅD VN 15 GNR 53 BNR 26


A
14200
SNU TRAPP
BAD/GARD.
2,5m²
INNSKOG
GARD
GANG/ENTRE
TAKLUKE/TRAPP
BAD/
VASK 11,1m²
SOV. 8,7m²
BAD 13m²
WIC 4,3m²
STUE/KJØKKEN
seksjon 2
TB2
2550
SOV 8,7m²
TERRASSE
2,1x2,0
4500
8900
4700
6500
3000
11200
A
PLAN 2 ETASJE
VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
LOFTSTRAPP/TAKLUKE
SEKSJON 2, LOFT
SV. TAKSTOLER
8450
11200
PLAN LOFT
BERGSRÅDVN 15 GNR53BNR266

Fordeling av sameieandeler ved seksjonering

Innsenders navn (rekvirent)		Plass for tinglysingsstempel
Bjørn Bernstein		
Adresse		
Drammensveien 116 D		
Postnummer	Poststed	
0272	Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	
090462 48764		

Dette er et veiledende skjema som kun kan brukes ved fordeling av seksjoner mellom sameiere i forbindelse med seksjonering av en eiendom.

Skjemaet kan brukes i tilfeller der hjemmelsforholdet til den enkelte seksjon (sameiebrøk) samsvarer med den/de enkelte seksjonseieres hjemmelsforhold før seksjoneringen.

Dersom seksjoner skal overføres til nye eiere, eller eierforholdet mellom sameierne skal endres, må det fylles ut skjøte. Se Rundskriv for Tinglysingen kapittel 12.1 problemstilling nr. 3

Dette skjemaet sendes inn som vedlegg til seksjoneringssøknaden.

1. Eiendom i samele

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
0301	Oslo	53	260	

2. Fordeling av seksjoner mellom sameierne

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
211086 [redacted]	Kim G. Bernstein	20.06.23	1
031289 [redacted]	Hilde Kise	20.06.23	
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
090462 [redacted]	Bjørn R. Bernstein	20.06.23	2
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Dato og signatur	Snr.

VEDTEKTER FOR SAMEIET BERGRÅDVEIEN 15

Vedtektene er fastsatt i medhold av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

---

1. NAVN, OPPRINNELSE OG BESLUTNINGER

Sameiets navn er **Sameiet Bergrådveien 15, org.nr. 932 783 975**, beliggende i Bergrådveien 15 (A/B), 0873 Oslo i Oslo kommune. Hos Oslo kommune har eiendommen nr. 0301-53.260.0.0 / 53.260.0.1. samt 53.260.0.2 (etter seksjonering).

Sameiet består av to seksjoner:

- Seksjon 2: **Bergrådveien 15A** (2. etasje og loft)
- Seksjon 1: **Bergrådveien 15B** (1. etasje og underetasje med hybel)

Seksjonering ble godkjent hos PBE oktober 2023, og ferdigattest på ombygging foreligger hos PBE.

Hver seksjon har én stemme på Årsmøter og i Sameiemøter.



Protokoll fra Årsmøte for 2024 i Sameiet Ber

2. DISPOSISJONSRETT

2.1. Bruksenheter og fellesarealer

Sameiet består av en horisontaldelt tomannsbolig med følgende fordeling:

- **15A (Seksjon 2)**: Omfatter 2. etasje og loft, ca. 1/3 av boarealet
- **15B (Seksjon 1)**: Omfatter 1. etasje og underetasje inkludert hybel, ca. 2/3 av boarealet

Hele tomten er fellesareal, men seksjonene har hver sin bruksrett til tilordnet del av hagen og boder, slik det fremgår av vedlagt kart og tegninger. Denne bruksrett er fastsatt av sameiet ved Årsmøtet i 2025. Det er ikke foretatt nøyaktig oppmåling eller endret noe eierrett til del av fellesareal, da fordeling av hage er skjønnsmessig fastsatt for praktiske formål.

Fellesarealer er foruten tomten bl.a. felles utekran (kun kaldtvann i denne er felles, varmtvannskran tilhører seksjon 1), grunnmur, tak, yttervegger og andre ikke-seksjonerte bygningsdeler. Viser til vedlagt tegning/kart for fellesareal.

2.1. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Korttidsutleie, som AirBnB, må orienteres den andre seksjonseier, og begrenses til maksimalt 90 dager i året. Det er seksjonseier som til enhver tid har ansvaret for leietaker, herunder hybelboere eller andre leietakere. Det er seksjonseier plikt å påse at husordensregler, sameievedtekter, lover og almene regler samt normal hensynsfullhet etterleves.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

Seksjonene disponerer hver sine biloppstillingsplasser på felles areal mot Øvre Stabburvei. Se kart/tegning vedlagt. Gjesteparkering skal foregå på seksjonseier disponerte areal, eller på offentlig grunn, med mindre annet avtales for de enkelte tilfeller.

En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen de disponerer. Etablering av ladepunkt forutsetter strømforsyning fra seksjonens måler, og skal anlegges slik at den ikke unødig forstyrrer eller forringer fellesareal eller den andre seksjonseiers utsyn/bruksmulighet o.l.

Det er vedtatt at seksjon 15A (seksjon 2) kan etablere en liten bod egnet til sykkelparkering og dekkoppbevaring bak sin parkeringsplass, over kum ved siden av den trapp som leder opp mot Bergrådveien fra parkeringsplassen. Seksjonseier må sørge for at kum under boden er tilgjengelig ved behov, som reparasjon, tømming e.l.

Det er vedtatt at det etableres en felles redskapsbod for gressklipper og hageredskap etc. på fellesarealene.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

3. BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLD

3.1. Bruk av seksjoner
Hver seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og den tilordnede delen av hagearealet jf. tegning/kart. Felles utekran (kaldtvann) benyttes av begge parter etter avtale og hensyn.

3.2. Vedlikehold
Hver seksjonseier har ansvar for innvendig vedlikehold, herunder overflater, utstyr og synlige rør, samt egne vinduer, verandadører, verandaer/ balkong, installasjoner på vegg mv.

Sameiet har ansvar for fellesarealer, herunder:

- Tak på huset, drenering, yttervegger (ikke vinduer/verandadører/installasjoner på vegg mv.), oppkjørsel, parkeringsplass, inngangsparti, port, gjerde o.l. (kostnadsdeles likt). Utskiftinger og reparasjoner av/i fellesareal besluttes i sameiets møter.
- Reparasjoner og utskifting av felles utstyr eller installasjoner etter sameiebeslutninger.

---

4. KOSTNADSFORDELING

4.1. Fellesutgifter
Utgifter deles etter eierbrøk. Eksempler på utgifter/ investeringer:

- Drenering
- Tak
- Yttervegger
- Felles hageverktøy
- Felles port og lignende bygningsmessige fellestiltak
- Bygningsforsikring (betales felles av sameiet)
- Kommunale avgifter (kommunale kostander kommer direkte til seksjonseiere fra 4. kvartal 2025, og således er disse fastsatt av kommunen)
- Øvrige kostnader som naturlig følger arealbruk eller forbruk etter sameieavtaler

4.2. Internett og TV-tjenester:
Internett og TV-tjenester bestilles og besørges av hver seksjon separat

4.3 A-kontobetaling for dekning av fellesutgifter:
Årsmøtet/ Sameiemøter kan vedta akontobeløp til dekning av fellesutgifter, som fordeles etter eierbrøk.

---

5. ENDRINGER, TILBYGG, PÅBYGG

Bygningsmessige endringer som påvirker fellesareal eller fasade, skal forelegges den andre seksjonseieren og godkjennes skriftlig før igangsettelse, uavhengig av kommunal

byggetillatelse. Den andre seksjonseier kan kun motsette seg slike endringer dersom disse klart vil påvirke sameiets verdi negativt, påvirke den andre seksjonseier klart negativt eller ha en uforholdsmessig stor inngripen eller være til åpenbar sjenanse.

---

6. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for naboen.

---

7. MISLIGHOLD

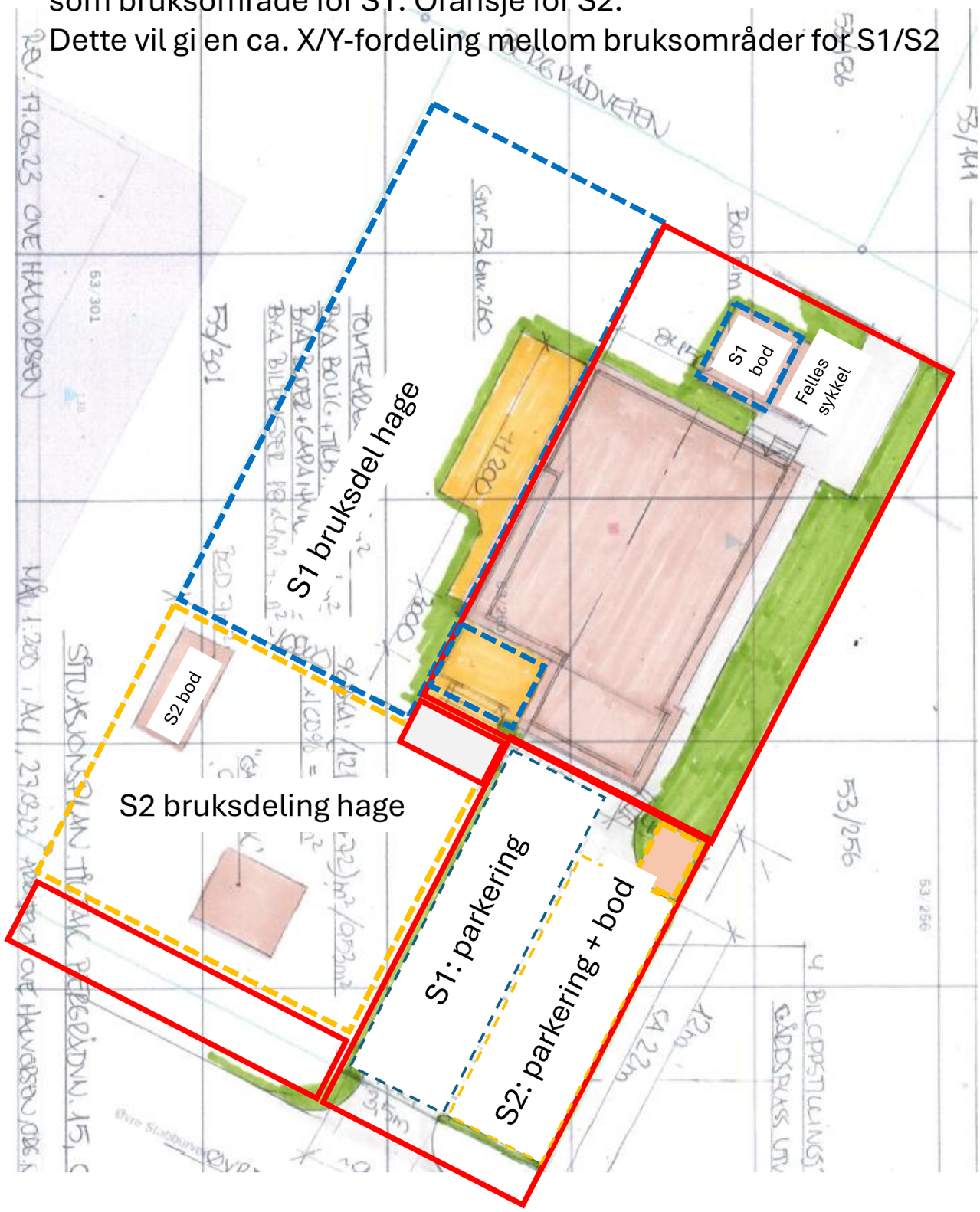
Vesentlig mislighold av plikter etter disse vedtektene kan gi grunnlag for pålegg om salg av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

---

8. TVISTER

Eventuelle tvister mellom seksjonseierne søkes løst i minnelighet. Dersom dette ikke er mulig, kan saken bringes inn for Forliksrådet eller ordinær domstol i Oslo.

Skisse 2025 for bruks-fordeling av fellesarealene, avtalt på Sameiemøte. Rødt område er felles bruksområde. Blått avtales som bruksområde for S1. Oransje for S2.
Dette vil gi en ca. X/Y-fordeling mellom bruksområder for S1/S2



Protokoll fra Årsmøte for 2024 i Sameiet Bergrådveien 15.

Det er avholdt Årsmøte i Sameiet Bergrådveien 15, den 15.03.25.

Møtet ble holdt i Bergrådveien 15 B.

Alle sameierne var representert:

For seksjon 1; Bergrådveien 15 B: Hilde Kise og Kim G. Bernstein
For seksjon 2; Bergrådveien 15 A: Bjørn Bernstein

Agenda:

1) Godkjenning av innkalling:
   Vedtak: Innkallingen ble godkjent

2) Regnskap og bankkonto.
   Kostnader for 2024 har blitt delt løpende gjennom året, uten at det er etablert noe regnskap.
   Det er opprettet en sameiekonto (i 2025) med kontonummer: xx

3) Løpende fellesutgifter:
   For 2025 settes samlet a konto-beløp for dekning av løpende utgifter til kr. 2.400,-.
   Beløpet fordeles etter eierbrøk.

4) Internett og TV:
   Det ble besluttet at hver seksjon selv sørger for internett-tilkobling og evt. TV-tjenester.

5) Forslag til vedtekter:
   Vedtak: Forslaget til vedtekter oppdatert i 2025 ble godkjent som vedtekter for sameiet på Årsmøtet.

6) Valg av styre:
   Vedtak: følgende ble gjenvalgt for året 2025:
   Leder: Bjørn Bernstein
   Styremedlem: Hilde Kise
   Styremedlem: Kim G. Bernstein

7) Beslutninger i Sameiet:
   Det ble vedtatt at hver seksjon skal ha én stemme i Årsmøter og Sameiemøtet.

Oslo, 20. mars 2025





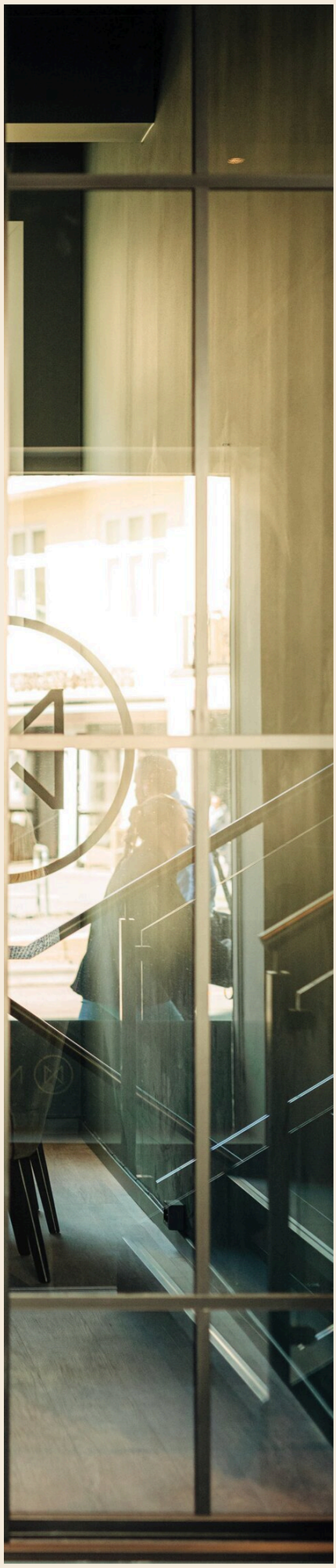
Bjørn Bernstein Hilde Kise Kim G. Bernstein

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0130/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bergrådveien 15B 0873 OSLO
Matrikkel: Gnr 53, bnr 260, snr 1 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

★★★★★ 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Ole Kristian Isdahl
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
o.isdahl@nordvikbolig.no
468 88 686



Bettina Løvås Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Ullevål
b.fredriksen@nordvikbolig.no
412 51 669

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: