

Bergensveien 4A



Velkommen til

Bergensveien 4A



Salgsoppgaven produsert 3. mars 2025

Grorud

Lys og attraktiv 1(2)-roms med vestvendt balkong 5 kvm - Praktisk alkove - Heis - VV/fyring ink. - Lavt strømforbruk

Prisantydning	2 900 000,-
Fellesgjeld	3 953,-
Omkostninger	73 920,-
Totalpris	2 977 873,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 346,-
BRA-i	34 kvm
Totalt BRA	36 kvm
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1962
Megler	Bjørnar Hagerup Nilssen
Telefon	466 61 850
E-post	b.nilssen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Bergensveien 4A - Nordvik v/ Bjørnar Hagerup Nilssen har gleden av å presentere denne lyse og attraktive selveierleiligheten med sentral og attraktiv beliggenhet på Grorud. Leiligheten har en effektiv planløsning og består av en fin entré, hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning, praktisk alkoveløsning og baderom.

- Vestvendt balkong på ca. 5 kvm med gode solforhold
- Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene
- Lavt strømforbruk
- Mulighet for å etablere soverom, se alternativ plantegning
- Heis i bygget
- Godt med lagringsplass i leiligheten og kjellerbod
- Fellesvaskeri
- Dyrehold tillatt
- Søppelsjakt
- Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys
- Kollektivt knutepunkt med T-bane, tog og buss like ved
- Kort vei til marka, dagligvarehandel og servicetilbud

Arealer og innhold

BRA-i:	34 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	36 kvm
TBA:	5 kvm

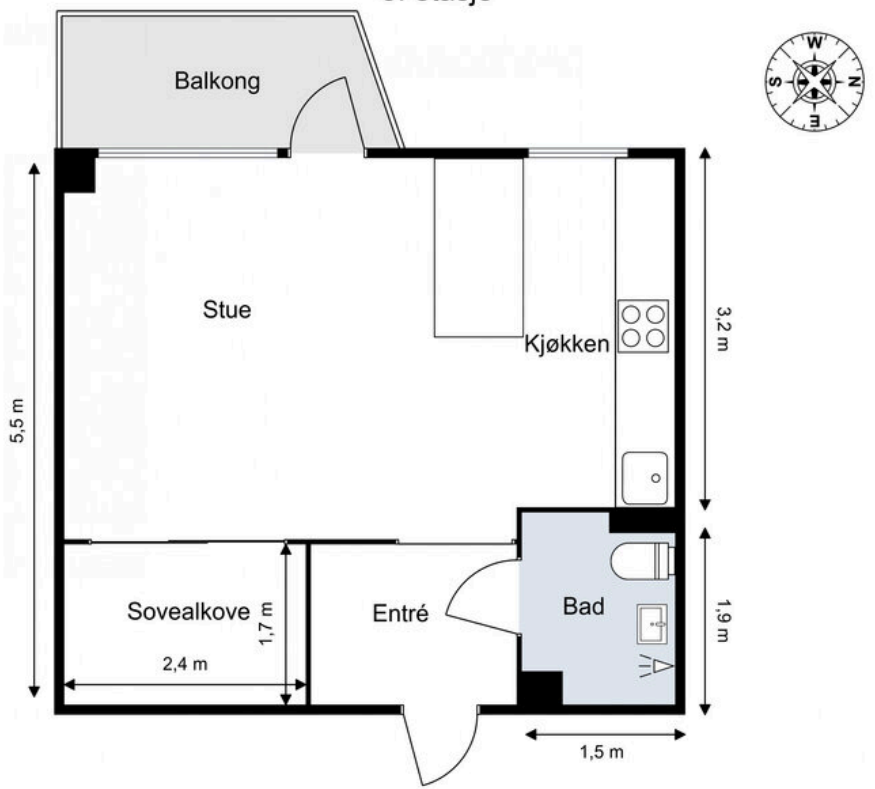
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 34 kvm.
Total BRA: 34 kvm.
TBA: 5 kvm.

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

Bergensveien 4A, 0963 Oslo

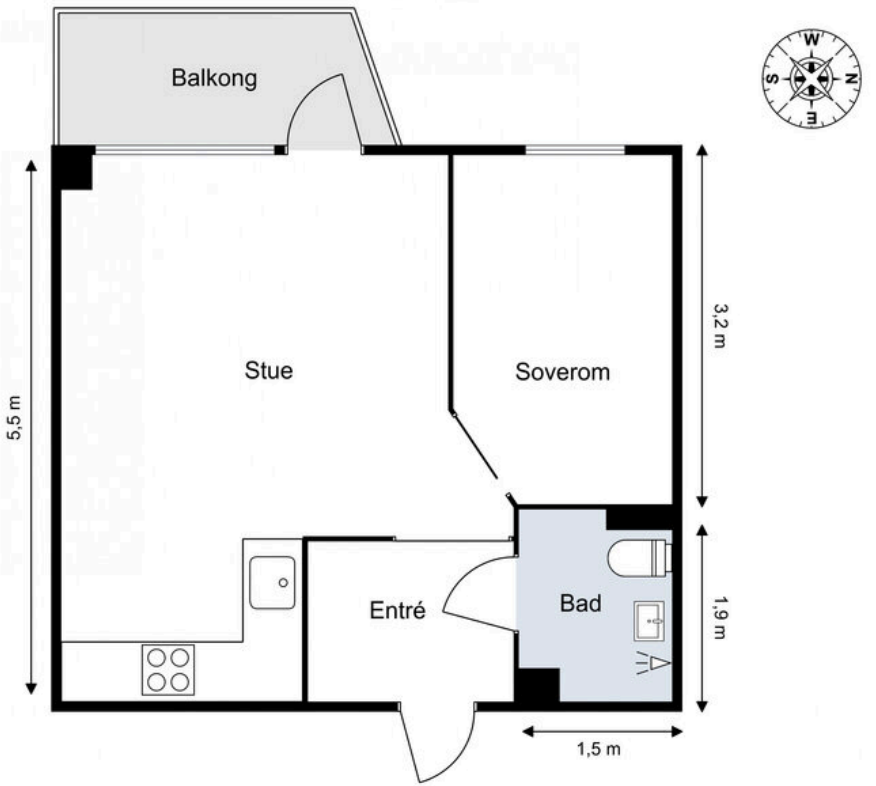
3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Bergensveien 4A, 0963 Oslo

Alternativ



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme






AHNHEM































Informasjon

Bergensveien 4A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0139/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bergensveien 4A, 0963 OSLO
Gnr 94, bnr 526, snr 38 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Madelen Piyuma Andersen

Kjøpesum og omkostninger
2 900 000,- (Prisantydning)
3 953,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 903 953,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
72 570,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
73 920,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
86 620,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 977 873,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 990 573,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
3

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 36 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 34 kvm.

Total BRA: 34 kvm.
TBA: 5 kvm.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- En kjellerbod på ca. 2 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken med alkoveløsning og baderom.

Takhøyden ble målt i stuen til 2,47 meter.

En kjellerbod på ca. 2 kvm.

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

Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. God plass til sko og yttertøy i garderobe.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med plass til sofaseksjon med tilhørende møblement og TV-benk. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med luft og lys i tillegg til utgang til vestvendt balkong på ca. 5 kvm med gode solforhold. Her er det plass til utemøblement og grill.

Kjøkken med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt vaskekum, fliser over benkeplaten og overskap m/glass.
Integrert koketopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

Alkove:
Leiligheten har en praktisk alkoveløsning med skyvedører og plass til dobbeltseng.

Baderom:
Baderom med varme i gulvet. Baderommet er innredet med klosett, servant og dusjhjørne med forheng.

Standard

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. april 2022

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsannonser

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

Boligblokk bygget i 1962. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/ folie e.l.(ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Veggmonter TV
- Speil

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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I

sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme.
Elektrisk gulvvarme på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et gjennomsnittlig strømforbruk per måned på 311 kr. i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 346,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, trappevask, kabel-tv, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 641 715,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 566 861,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Internett i B4, abonnement og hastighet bestilles hos Telenor(Bredbånd) eller Global Connect(Fiber). Det er kabelTv(Telenor) i B4.
T-WE dekoder følger leiligheten, abonnement må omregistreres til ny eier hos Telenor. I avtalen inngår dekoder og 11 gratiskanaler pluss 120 poeng hvor du velger ytterligere kanaler.
Øvrige kanaler betaler du selv.
Dekoder er sameiets eiendom og kan ikke tas med ved flytting.
Felles fibernett avtale med 1000/1000 Mbit/s levert av Global Connect.
Eier må selv lage profil på siden deres.

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Bergensveien 4, orgnr. 975506932

Om sameiet

Sameiet består av 220 boligseksjoner og 12 næringseksjoner.

- Informasjon fra styret -

Nye rør for varmt og kaldt vann er ferdig i alle seksjoner. Ferdigstilt i 2021.
Soilrør har behov for å vedlikeholdes i stammerørene, og økonomisk plan for dette jobbes med.
Grunnlinjen(kjeller og under bakken) har allerede blitt vedlikeholdt.

Balkongene våre skal bli sett på og her har betongen blitt vurdert for å se på behov for rehabilitering. Rapporten viser at det er behov for rehabilitering/fornying av balkongene i nærmere fremtid(ferdigstilt prosjekt innen 2-3år). Fellesutgiftene vil bli påvirket av dette prosjektet når en avtale/plan kan bli sikret.

Fellesutgiftene indeksreguleres fast en gang pr.år men kan også påvirkes hvis vedlikehold blir nødvendig.
Det skal males i gangene, lagt frem på årsmøtet. Prosjektet er under planlegging.

Forretningsfører

Advokat Ole Per Solum

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 3 953,- pr. 31.12.2024

Fellesformue

Kr 32 426,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 2 561 242,95. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 398 357,89.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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

øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

IF forsikring
Polisenr. SP 1330850.1.2

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 19 970 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en sentral beliggenhet i et etablert boligområde på Grorud Senter. Her har man virkelig gangavstand til butikker, kjøpesenter, offentlig kommunikasjon og "alt" man behøver i hverdagen.

Det er et godt utvalg av kollektivtrafikk i nærområdet. Det er T-banestasjonen Grorud med linje 4 og 5 samt buss-/drosjesentral kun få minutter unna boligen. Med t-banen ned til jernbanetorget tar det kun ca. 22 minutter.

Ellers ligger boligen fint til i sentrale omgivelser med Lillomarka ca 1 kilometer unna boligen. Lillomarka er godt egnet for alle typer turer og har flere sportsstuer med servering, deriblant Lilloseter og Sinober. Lillomarka hardessuten et meget godt lysløypenett som gir utallige muligheter for skiturer om vinteren, og byr på mange idylliske tjern og vann, som blant annet Vesletjern, Steinbruvann (Stemmer'n) og Alnsjøen som har gangavstand fra boligen. Steinbruvannet er et badevann i Lillomarka nord for Oslo. Vannet ligger i et populært rekreasjonsområde nedenfor Røverkollen, i kort avstand fra Grorud og Romsås. Det er gode turmuligheter inn i marka herfra, både for vandrere, syklister og skigåere. Lillomarka arena er et helårs idretts- og aktivitetsanlegg hovedsakelig beregnet på breddeidretten og ligger i gangavstand fra boligen. Det dekker et område på nærmere 86 dekar og består av løyper, standplass, kunstgressbane, bygninger og tekniske anlegg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.10.1965.

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.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til forretning/bolig. For mer informasjon om

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

- Plansaker -

Planprogram for Grorud sentrum
Saksnummer 201605618 - Reguleringssak
Mottatt sak 18.04.2016
Planprogrammet skal vurdere hele Grorud sentrum under ett, gi forutsetninger for en bedre sammenheng og mer bymessig utvikling. Grorud sentrum skal styrkes som lokalsentrum og kollektivknutepunkt. Det skal redegjøres for nødvendig utredningsarbeid.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201605618

- Byggesaker -

Rosenbergveien 15 - Bruksendring av lokale i underetasje til treningsstudio og fasadeendring
Saksnummer 202462630 - Byggesak
Mottatt sak 06.12.2024
Status Venter på tilleggsdokumentasjon
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202462630

Bergensveien 4 B - Bruksendring av lokaler i 2. og 3. etasje til treningssenter
Saksnummer 202461405 - Byggesak
Mottatt sak 31.10.2024
Status Venter på tilleggsdokumentasjon
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202461405

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/94/526/38:
20.05.1976 - Dokumentnr: 10993 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
Gjelder denne registerenheten med flere

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

20.05.1976 - Dokumentnr: 10993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 41/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 232 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. -2 340,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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 3. mars 2025

Ansvarlig megler

Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Vedlegg

Bergensveien 4A

Bergensveien 4A

Nabolaget Øvre Grorud - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	10 min 0.7 km
Ammerud skole (1-7 kl.) 573 elever, 27 klasser	11 min 0.8 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 270 elever, 13 klasser	16 min 1.2 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	18 min 1.4 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	20 min 1.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 3.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 4.9 km

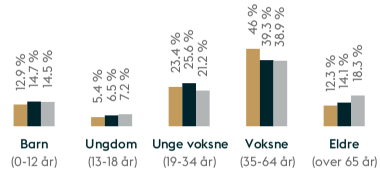
Offentlig transport

Grorud T Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.2 km
Grorud Linje 4, 5	3 min 0.3 km
Grorud stasjon Linje L1	25 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.7 km
Oslo Gardermoen	32 min

Barnehager

Ammerudlia barnehage (0-5 år) 135 barn	7 min 0.5 km
Grorud idrettsbarnehage (1-5 å... 81 barn	8 min 0.6 km
Ammerudenga barnehage (0-5 år) 107 barn	11 min 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

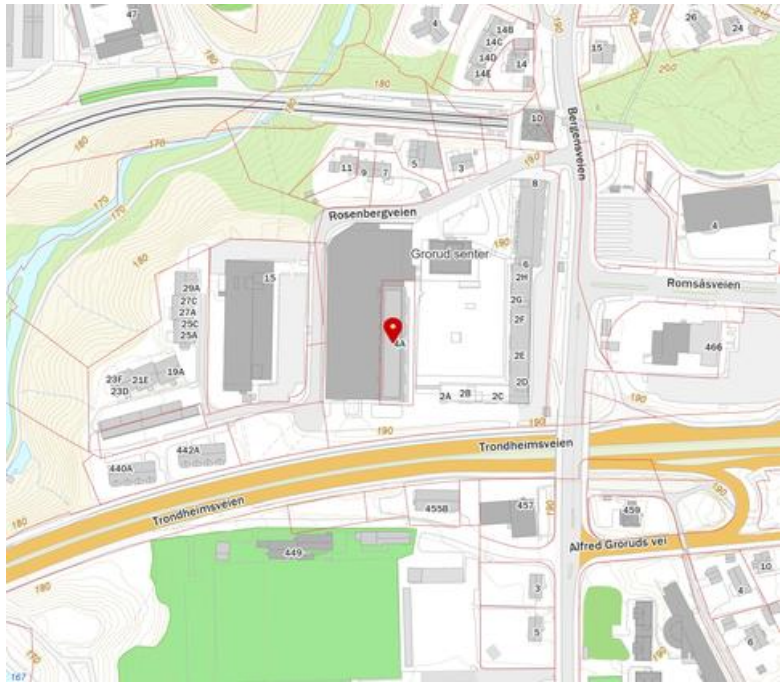
Sport

Ammerudhellinga balløkke	8 min
Grorud idrettsanlegg	9 min
Grorud Sportssenter	2 min
Fresh Fitness Romsås	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 75/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Bergensveien 4A, 0963 OSLO
OSLO kommune
gnr. 94, bnr. 526, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 03.03.2025 Rapportdato: 03.03.2025 Oppdragsnr.: 13350-2858 Referansenummer: MD6798

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bergensveien 4A, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 526
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1962. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Slipt og lakket gulv.
- Slipt og lakket benkeplate.
- Malt innvendige vegger.

Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.

Selveierleilighet - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Tett rekkverksbrystning. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,05 m.

Boligblokk bygget i 1962. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/ folie e.l.(ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himling med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,47 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med fliser. innredet med klosett, servant og dusjhjørne med forheng.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Overskap m/glass. Integrert koketopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Benkeplaten har blitt oljet i nyere tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

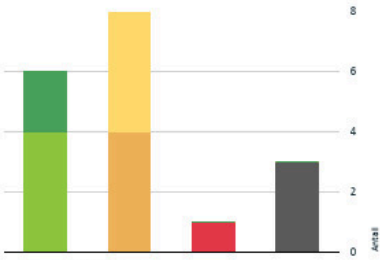
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bergensveien 4A, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 526
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

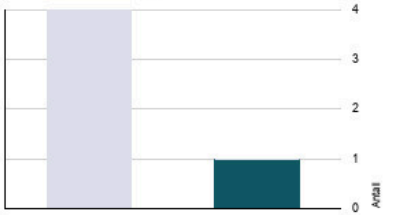
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Bergensveien 4A, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 526
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1962

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1962.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Norskproduserte vinduer mellom 1965-1975 og utenlandsk produserte frem til 1979 inneholder miljøgifter og skal behandles som farlig avfall.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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

TG 2 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 5 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Tett rekkverksbrystning. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,05 m.

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

Rekkverkshøyden er 105 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er krøvet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1962. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/ folie e.l.(ikke besiktiget)

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himling med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,47 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av betongdekke.

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

Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca 20 mm.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

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

TG 1 Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 2 Generell

Himling med malt betong. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med fliser. innredet med klosett, servant og dusjhjørne med forheng.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet er i dag i bruk. Det bør settes inn dusjkabinett slik at man begrenser den direkte vannpåkjenningen. Oppussing anses som påregnelig.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser over benkeplaten. Overskap m/glass. Integrert koketopp og

Bergensveien 4A, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 526
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

- Benkeplaten har blitt oljet i nyere tid.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG IU Vannbåren varme

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, brønntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bergensveien 4A, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 526
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 0 Brannteknikske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Bergensveien 4A, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 526
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

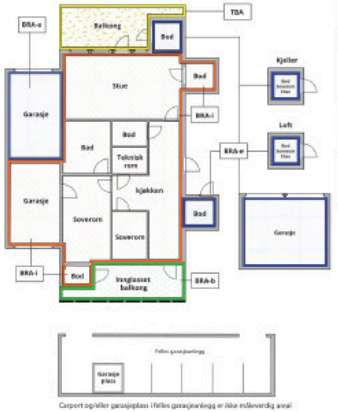
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bergensveien 4A, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 526
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. etasje	34			34	5
Kjeller		2		2	
SUM	**34**	**2**			**5**
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 2 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	34	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Madelen Piyuma Andersen	Kunde
	Bjørnar Hagerup Nilssen	Eiendommegler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	94	526		38	1536.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Bergensveien 4A, 0963 Oslo

Hjemmelshaver
Andersen Madelen Piyuma

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4	41 / 100000	ADVOKAT OLE PER SOLUM	975506932

Felles formue
Kr. 32 426 31.12.2023

Felles gjeld:
Kr. 3 953 31.12.0223

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 025 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Forsikring	SP 1330850.1.2			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Bergensveien 4A, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 526
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Kommunal info			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Bergensveien 4A, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 526
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MD6798

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Andersen, Madelen Piyuma	9578-5999-4-3206177	2025-02-24 12:49:56

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
24. feb. 2025

Oppdragsnummer
36-0139/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergensveien 4A, 0963 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Madelen Piyuma Andersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. april 2022

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?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

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

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsannonser

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0139/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Andersen, Madelen Piyuma	2025-02-24

Identifikasjon

bankID Andersen, Madelen Piyuma

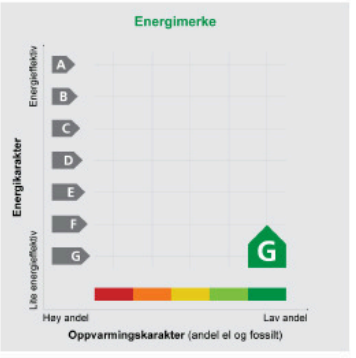
SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bergensvelen 4 A
Postnr	0963
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	94
Bnr.	526
Seksjonsnr.	38
Festenr.	
Bygn. nr.	80232217
Bolignr.	H0308
Merkenr.	A2022-1357704
Dato	10.02.2022



Innmeldt av	Morten Melby Foss

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer**
- **Utskifting av oljekjel til biokjel**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**
- **Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**
- **Utskifting av brenner på kjelanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1962
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	35
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Olje Bioenergi
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektrisk kjel Olje/parafin kjel Bio kjel

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bergensveien 4 A	Gnr: 94
Postnr/Sted: 0963 OSLO	Bnr: 526
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 38
Bolignr: H0308	Festenr:
Dato: 10.02.2022 17:05:53	Bygnnr: 80232217
Energimerkenummer: A2022-1357704	
Ansvarlig for energiattesten: Morten Melby Foss	
Energimerking er utført av: Morten Melby Foss	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 8: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 10: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 11: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

Tiltak 12: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 13: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturfører, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

Ordensregler

Jfr. Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65 og vedtektene for Boligsameiet Bergensveien 4, vedtatt på årsmøte 15. juni 2020.

Ordensreglenes formål er å sikre fellesinteresser og å skape et godt forhold mellom sameiere og beboere.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene følges, jfr. vedtektenes pkt. 2.4 (nye vedtekter):

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

Ordensreglene inneholder ikke bare plikter, de skal sikre beboerne ro, orden og trygghet i hjemmene.

Ytre orden

§ 1
Søppel og avfall skal ikke plasseres på fellesarealene i Sameiet. Papir og papp skal brettes sammen og legges i egen merket containere i kjelleren.

Søppelposer skal knytes igjen før de kastes i søppelsjakten.

Søppelet som kastes i sjakten må være så tørr som mulig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f.eks. sigarettstumper) og brennbart avfall i sjakten. Flasker og glass skal legges i container på utsiden av bygget. IKKE I SJAKTEN, FARLIG

For øvrig skal alt søppel som kastes i sjakten være godt pakket inn. Sjaktlukene skal ALLTID være lukket og låst.



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

§ 2
Det er ikke tillatt å legge ut avfall, brød o.l. til fugler, da dette trekker til seg rotter og mus, og særskilt DUER. Det skal ikke kastes mat fra balkongen til tak over nærsenteret eller på parkeringsplass.

§3
Det er ikke tillatt å henge tøy, tepper eller sengeklær over rekkverket på balkongen. Risting/banking av tøy/tepper fra balkong, vindu eller trappeoppgang er forbudt. Fyrstikker, sigarettstumper, poser, mat og lignende må ikke kastes fra balkong eller vindu. INGENTING SKAL KASTES FRA BALKONGEN ELLER UT AV VINDUER.

Sigarettstumper, fyrstikker o.lign. skal heller ikke kastes i heisene eller i fellesarealene.

Sykler, barnevogner o.lign. skal ikke hensettes i trapp, ganger eller utenfor hovedinngangsdøren.

Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongrekkverket. Aldri på yttersiden slik at den kan falle ned.

Inngangsdøren og dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

Åpningstider for adgang kjellergang, sykkel bod er: Kl. 07.00 — 23.00 alle dager.

Åpningstider for adgang kjellerboder og loftsboder er:

Alle dager kl. 07.00 – 22.00

Andre tider kan avtales.

Bruk av åpen ild eller bart lys i kjeller er forbudt.

Påse at vann- og kloakkrør i vintertiden ikke utsettes for frost ved at vinduer og dører forlates åpne.

STYRET 2024



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

§ 4
Lufting foregår gjennom vindu eller balkongdør.

Den beboer/leilighet som lufter gjennom entredør og utløser brannalarmen vil bli belastet med samme beløp som Brannvesenet belaster sameiet med for eventuell utrykning, for tiden kr. 7 500.

Finner noen det nødvendig å åpne vinduer i trappeoppgang, er vedkommende ansvarlig for at vinduet lukkes igjen.

Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på, og at det som står i vinduskarmen er fjernet.

Ikke steng lufteventilene med tape/plast o.lign., ventilene på bad, kjøkken og stue er der for sirkulasjon av luft i leilighetene.

I fyringssesongen trenger leiligheten utlufting et par ganger om dagen i korte stunder for at leiligheten skal holde seg varm, innestengt luft blir ikke varm.

Behandling av leiligheten.

§5

Bad og kjøkken må kun benyttes slik at det ikke fører til lekkasjer eller annen skade på bygget eller andre leiligheter.

I klosettet skal bare kastes urin, avføring og klosettpapir.

Det er forbudt å kaste sanitetsbind, bleier, tannstikker, vattpinner, hår, engangskluter, kaffegrut, teposer, potetskrell, matrester o.lign. i toalettet. Skyll vask og sluk med flytende avløpsåpner hver 2 måned eller oftere.

Hensynsløs bruk av bad er forbudt jfr. § 6 om ro i leilighetene.



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

Springer et rør lekk og stoppekranen ikke blir stengt med det samme, surr et håndkle eller tøystykke rundt bruddstedet, og heng en snipp av toystykket ned i en bøtte eller vask slik at vannet samles opp der.

Ta kontakt med eier/styret og ring rørlegger.

Skader som oppstår som ikke beboeren selv kan utbedre, skal straks meldes Styret.

Varmt vann må ikke brukes unødig.

Hvis er klosett suser og det ikke kan repareres med en gang, må stoppekranen av hensyn til naboene stenges og bare åpnes hver gang toalettet skal benyttes.

Oppstår det during i en vannkran, skal ikke denne benyttes før skaden er utbedret.

Henvendelse til Styret/styremedlem skal skje via melding/mail, hvis det ikke gjelder noe særlig presserende.

Ved tilkobling til gårdens fellesanlegg må det benyttes spesialstøpsel med skjermet innføring til apparat. Utvendig parabol tillates ikke.

Ro i leilighetene.

§ 6
Mellom kl. 23.00 og 08.00 skal det være ro i leilighetene.

Nødvendig ferdsel i trapper, ganger og heiser må skje så stille som mulig, flytting sent på kvelden og natten er ikke tillatt.

Lydnivået i leilighetene skal heller ikke være så høyt at det er til sjenanse for omgivelsene.

Unødig smell ved lukking av entredør må unngås.

Musikkundervisning tillates ikke.

STYRET 2024



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

Bergensveien 4 er ikke en barnevennlig gård.

Barn kan ikke oppholde seg i fellesarealene.

Barn har ikke adgang vaskeriet.

Boring, banking, hamring, pigging, fresing, bruk av elektrisk drill og alt annet støyende arbeid i forbindelse med oppussing og rehabilitering av leilighetene er kun tillatt i følgende tidsrom:

Mandag - fredag mellom kl. 08.00 og 19.00.

Lørdag mellom kl. 10.00 og 17.00.

Søndag og alle helligdager skal det være stille.

Før arbeid med oppussing/rehabilitering starter skal Styret ha skriftlig informasjon om hvem som er ansvarlig entreprenør for oppussingsarbeid/rehabilitering, arbeidets lengde, og kopi av alle nødvendige tillatelser i forbindelse med rørleggerarbeid og elektriske installasjoner. Styret skal etter at arbeidet er ferdig kunne be om samsvarserklæring for det elektriske arbeidet og ferdigattest for rørleggerarbeidet.

Varighet utover 1 dag SKAL varsles ved oppslag om arbeidets lengde. Ingen arbeider kan utføres i fellesarealene uten godkjennelse fra Styret.

Arbeider av denne art må begrenses og planlegges, innvendinger fra naboer og beboere må respekteres.

Vask, tørking av tøy m.m.

§ 7
Vaskeriet må ikke brukes til sjenanse for andre beboere. Bruk av slange fra vaskeriet til vask av bil er ikke tillatt.

Vaskeriet er åpent mellom kl. 08.00 og kl. 22.00 mandag —

fredag. Lørdag kl. 08.00 — 15.00.

BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

Utenom disse tidsrom frakobles strømmen til maskinene.

Barn har IKKE adgang vaskeriet.

Reservering av vasketid og maskin gjøres av alle i bok som ligger i vaskeriet, dette skal respekteres.

Maskinen kan tas i bruk av andre beboere dersom den fortsatt er ledig 10 minutter etter reservert tid. Ligger det tøy i maskinen etter utgått tid kan det fjernes etter 10 min.

Vaskeriet kan kun brukes av beboere i Boligsameiet Bergensveien 4.

Utleie.

§ 8
Sameiere skal melde utleie av sin leilighet skriftlig / på mail til Styret med opplysninger om leietakers navn, telefon nummer og leietidens lengde, og om leietaker skal ha tilgang til kjeller eventuelt loftsbod.

Adgangsbrikke for leietaker blir utstedt for den avtaltelte leieperioden, varer leieforholdet lenger må Styret få beskjed.
Om eier skifter adresse/mail-adresse m.m. må dette meldes Styret. Disse opplysningene er kun for internt bruk av Styret (taushetsplikt), for eksempel til innkallelse til generalforsamling/årsmøter og etter eventuelt annet behov, der kontakt mellom styret og sameier er nødvendig.

Leietakeren har ansvar overfor seksjonseiere for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.

Seksjonseier er igjen ansvarlig overfor Sameiet for eventuelle skader og ulemper forårsaket av leietakeren eller seksjonseieren selv. Se § 13 nedenfor.

Disse Ordensreglene med senere melding, rundskriv og oppslag gjelder som en del av eventuelle leiekontrakter. Utleiere (seksjonseiere) plikter å informere sine leietakere om Ordensreglene.

Sameiere som selger sine leiligheter, plikter å melde dette til Styret med

STYRET 2024



opplysninger om eierens navn og overtagelsesdato og fra hvilken dato ny eier er ansvarlig for a konto betaling av seksjonens andel av fellesutgiftene.

Ordensregler og Sameiets vedtekter skal overleveres til ny eier ved overtagelse, hvis leiligheten leies ut SKAL eier informere leietakerne om vaskeri, boder, søppel osv. og hvilke andre regler som gjelder i B4.

Melding, rundskriv, oppslag m.m.

§9
Meldinger fra Styret ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som bestemmelsene i Ordensreglene.

Oppslag som ønskes oppsatt på Sameiets eiendom kan kun anbringes på oppslagstavla. Styret oppslag har fortrinnsrett.

Sameiets fellesarealer og fellesanlegg av enhver art.

§ 10
Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til ordinær drift av eiendommen.

Disponeringen av fellesrom og anlegg er underlagt Styrets nærmere bestemmelser, jfr. for øvrig vedtektenes § 2.4.

Innvendige forandringer

§ 11
Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning den ***ikke*** kommer i strid med offentlige bestemmelser eller kan være til skade for andre sameiere.

Utvendig arrangement

§ 12

Utvendige arrangement på bygning er ikke tillatt uten forutgående godkjennelse av Styret. (Sameiets vedtekter § 5.3)



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

Virkningene av mislighold

§ 13

Ved vesentlig mislighold av Husordensreglene og/ eller unnlatelse av betaling av fellesutgiftene, kan Sameiet kreve leiligheten fraflyttet og eventuelt selge seksjonen. Jfr. Lov om eierseksjoner § 16, av 16. mars 1983, nr. 7.

Endring av ordensreglene

§ 14

Endring av husordensreglene krever simpelt flertall av de fremmøtte stemmeberettigede på årsmøte/generalforsamlingen.

Ekstrakopier av Husordensreglene kan fås hos forretningsfører eller styret via postkasse. Også på engelsk.

Senest endret ved Årsmøte 12.5.2022 og 25.05.2023

STYRET 2024

Boligsameiet Bergensveien 4

Det innkalles herved til årsmøte
torsdag den 30. mai 2024 kl. 17.00
i Thon Hotel Linné, Statsråd Mathiesens vei 12.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
    a. Godkjenning av innkallingen
    b. Valg av møteleder
    c. Valg av referent
    d. Valg av to sameiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
    e. Opptak av navnefortegnelse
    f. Godkjenning av saksliste
2. Styrets årsberetning
3. Årsoppgjøret
    a. Resultatregnskap for perioden 1.1. - 31.12.2023 og balanse pr 31.12.2023
    b. (Budsjett 2024)
4. Styrets vederlag
5. Andre saker.

    Innkomne saker
    a. Fra Tatiana Klemetsen: Oppussing av gang ved tannlegekontor innenfor glassdør.
    b. Fra Attila Laszlo Asztalos: Ønsker oppsetting av nett for å forhindre duer/fugler på balkongene.
    c. Fra Harald Arnesen:
        - Ønsker gjennomgang av vaskeriinntekter og -kostnader
        - Ønsker å automatisere vaskeri-maskinene
        - Etterspør hvorfor TV og Internett er separat
    d. Fra Styret
        - Ønsker å inngå avtaler om abonnement med ny leverandør, bl.a. Global Connect og Telenor

          Kommentar: Global Connect AS - 1000/1000 mbps til 199kr/mnd. Vil inngå i felleskostnadene, alle leilighetene vil få dette montert. Global Connect dekker montering.
          Telenor: Avventer tilbud fra Telenor, ikke mottatt ennå.

        - Vedtektsendring:
        - Forslag: Hver seksjonseier bør ha e-post-adresse som kan brukes av sameie for informasjon/kommunikasjon

    Styrets innstiling er inntatt nedenfor
6. Valg

ooOoo

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

Oslo, den 15. mai 2024

Ole Per Solum
Forretningsfører

Vedlegg
1. Styrets årsberetning
2. Resultatregnskap og balanse samt noter til årsregnskapet 2021
3. Budsjett
4. Revisorberetning fra Echas Revisjon AS
5. Fullmakt

Boligsameiet Bergensveien 4

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

Sak 1: **Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir redegjort for ved årsmøtet.

Sak 2: **Årsberetning fra styret**

Årsberetning for 2023 vedlagt innkallingen anbefales godkjent.

Sak 3: **Årsoppgjøret**

Resultatregnskap 2023, balanse pr. 31.12.2023 (og budsjett for 2024) er vedlagt innkallingen.

3a) Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2023 som viser et overskudd på kr. 2 561 243 anbefales godkjent.

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

Sak 4: **Styrets vederlag**

Styret foreslår at vederlaget fastsettes til kr. 200 000.

Sak 5: **Andre saker**

a. Oppussing av gang ved tannlegekontor innenfor glassdør

Forslag til vedtak: Oppussing gjennomføres med sparkling av rørkasser og maling av hele gangen innenfor glassdøren.

b. Nett på balkongene for å forhindre duer/fugler på balkongene.

Aktuell løsning: nett fra nederste balkong til over balkongene i 12.etg. Kostnadsestimat mer enn kr. 300 000.

Forslag til vedtak: Intet forslag, drøftes på årsmøtet

c. Fra Harald Arnesen:

- Ønsker gjennomgang av vaskeriinntekter og -kostnader

Kommentar: fremgår i spesifisert regnskap

- Ønsker å automatisere vaskeri-maskinene

Kommentar: Ingen systemer er 100% automatisk

- Etterspør hvorfor TV og Internett er separat

Kommentar: Forskjellige leverandører for TV og internett

d. Fra Styret

- Ønsker vurdering av abonnement etter tilbud fra Global Connect og Telenor.
  Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å forhandle frem og inngå avtale med (ny) leverandør

- Vedtektsendring: Hver seksjonseier bør ha e-post-adresse som kan brukes av sameie for informasjon/kommunikasjon
  Forslag til vedtak:
  Vedtektenes pkt. 2,3., tilføyes som nytt 2. ledd:
  «***Alle Seksjonseiere skal ha en e-postadresse for kommunikasjon med Sameiet. Seksjonseier er forpliktet til å informere om aktuell mail-adresse og til eventuelle endringer***».

Sak 6: **Valg**

Sittende styre er innstilt på å ta gjenvalg.



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

Årsberetning 2023

Styrets sammensetning.

Styreleder: Tomas Røgeberg

Styremedlem : Omer Khan

Styremedlem: Magne Strand

Varamedlem: Lhakpa Dhondup

Revisor: Erik Christoffersen

Forretningsfører: Ole Per Solum

Regnskapsfører : Reidun Gulbrandsen

Sameiet har i løpet av 2023 klart å spare opp til en tryggere økonomi, og vi har muligheten til å dekke det nåværende lånet i sameiet. Dette vil gjøre det mulig for sameiet å få en vurdering til videre låneopptak hos banken.

Det har vært videre samtaler med Baco angående vedlikehold av balkongene, og det er enighet i å legge frem prosjektet til kommunen for å avklare hva bygget får lov til å utføre. Bygget er i "gul kategori", som setter visse begrensninger. En slik søknad er noe som uansett måtte utføres, og en eventuell godkjenning vil vare 3+ år. Dette vil gi oss tid til å sikre en økonomisk plan.

23 seksjoner har solgt i 2023, dette viser at salg ikke har gått ned i Sameiet. Det er fortsatt utleiere som hovedsakelig er kjøpere av disse seksjonene.

TV avtalen med Telenor ble fornyet, og alle fikk nye bokser med de nye funksjonene.

Vi merker oss at det er flere barnefamilier, samt beboere med hunder som har flyttet inn i sameiet. Dyr skal meldes inn til styret. Vi ønsker å vite om dette, selv om det skal foreligge en veldig god grunn til å nekte.

Veggedyr

Vi har fått påvist over 20 saker med veggedyr i løpet av året. 3 hele etasjer ble undersøkt etter større utbrudd. Det viste seg at ca 70% av leilighetene hadde blitt smittet av hovedpunktene. Det er viktig at alle har orden på innboforsikringen sin.



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

Det nytter ikke forsøke å få sameiet til å betale fordi beboerne ikke ville betale 175kr/mnd for forsikringen. Utleieboliger har vært de mest utsatte i disse tilfellene.

Beboere som flytter inn tar med seg gamle møbler og lagrede bager fra andre steder.

Andre reiser mye og sjekker ikke om de tar med seg dyr hjem.

Vaskeri

Maskinene virker som normalt, tørketrommel 5 har ikke blitt erstattet.

Det har vært en del service på maskinene da feil bruk og skader sliter på maskinene.

Dører/Adgangspanel

I 2023 ble ingen adgangspaneler ødelagt. Det har vært 3 tilfeller der dører har blitt skadet/ødelagt. Dørene har blitt ødelagt som konsekvens av innbrudd.

Utleie/leietakere

Styret har nærmest mistet oversikten over leietakere da veldig få av utleierne melder inn dette til styret. Vi har hatt nærmere 40 tilfeller der ukjente personer har besøkt styrerommet med brikker og nøkler.

Alle har nå blitt varslet om at brikker blir sperret hvis ikke kontaktinformasjonen til nåværende person(er) meldes inn.

Lekkasjer

Vi har hatt 7 saker i 2023. 2 av disse er fortsatt under behandling.

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

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

Varmesentral

Det var ingen problemer som gjorde at vi mistet varme i årets vintersesong. Vår ekspansjonspumpe måtte byttes etter at vannet i rørene frøs til solid is over helgen med rekordkulde i vinter. Heldigvis sendte systemet alarm varsel til styreleder, og tekniker fikk byttet før anlegget slo seg av.

STYRET 2024



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

Tyveri/innbrudd/sabotasje

Det var flere tilfeller med forsøk til innbrudd, og noen der de kom seg inn dørene våre. Hovedinngangen er en solid sikkerhetsdør med stålplate for å beskytte låsekassen. Denne har ingen klart å komme seg gjennom, selv med verktøy.

Vi ber alle om å være litt mer kritiske til maskerte personer som venter utenfor dørene våre. Det er lov å tipse politiet når 2-3 menn med sekker står der med balaklava masker.

Sameiets største utgifter i disse tilfellene kommer fra leietakere og vennene deres.

Hundeiere

Det er viktig for hundeeiere å benytte bånd inne i bygget da ikke alle er like positive til hunder. Hvis en ulykke skulle skje inne i bygget vil det ikke være bra om hunden har vært uten bånd.

Hvis hunder urinerer eller bæsjer inne i bygget må eier ordne opp i dette. Det har vært tilfelle et par ganger at både heiser og ganger har blitt utsatt uten at eier bryr seg. Dette vil være grunnlag for å nekte videre dyrehold.

STYRET 2024



RESULTATREGNSKAP

BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		11 734 151	10 983 052
Annen driftsinntekt		350 916	359 523
Sum driftsinntekter		**12 085 067**	**11 342 575**
Lønnskostnad	1	598 484	497 581
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		120 193	119 664
Annen driftskostnad		8 724 719	8 154 187
Sum driftskostnader		**9 443 396**	**8 771 432**
Driftsresultat		**2 641 671**	**2 571 143**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		64 446	18 762
Annen rentekostnad		144 874	207 479
Resultat av finansposter		**-80 428**	**-188 718**
Resultat før skattekostnad		2 561 243	2 382 425
Resultat		**2 561 243**	**2 382 425**
Årsresultat	**2**	**2 561 243**	**2 382 425**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		2 561 243	2 382 425
Sum overføringer		**2 561 243**	**2 382 425**

BALANSE

BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	2 153 457	2 273 650
Sum varige driftsmidler		**2 153 457**	**2 273 650**
Sum anleggsmidler		**2 153 457**	**2 273 650**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	4	145 054	149 497
Andre kortsiktige fordringer	5	554 666	538 627
Sum fordringer		**699 720**	**688 123**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	5 034 633	2 963 809
Sum omløpsmidler		**5 734 353**	**3 651 933**
Sum eiendeler		**7 887 810**	**5 925 583**

BALANSE

BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		4 916 273	2 355 030
Sum opptjent egenkapital		**4 916 273**	**2 355 030**
Sum egenkapital	**2**	**4 916 273**	**2 355 030**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	7	1 942 857	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld		**1 942 857**	**2 500 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		503 977	499 133
Skyldig offentlige avgifter		44 158	40 819
Annen kortsiktig gjeld		480 545	530 602
Sum kortsiktig gjeld		**1 028 680**	**1 070 553**
Sum gjeld		**2 971 537**	**3 570 553**
Sum egenkapital og gjeld		**7 887 810**	**5 925 583**

08.04.2023
Styret i Boligsameiet Bergensveien 4

Tomas Røgeberg	Omær Ali Khan	Magne Reidar Strand
styreleder	styremedlem	styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	356 159	435 990
Arbeidsgiveravgift	73 768	51 040
Styrehonorar	160 000	150 000
Andre ytelser	8 557	2 079
Sum	**598 484**	**639 109**

Selskapet har i 2023 sysselsatt 3 personer med 20% stilling hver.

PENSJONSFORPLIKTELSER
Selskapet har tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

REVISOR
Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 13 475.

Note 2 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 01.01.2023	2 355 030	2 355 030
Årets resultat	2 561 243	2 561 243
Pr 31.12.2023	**4 916 273**	**4 916 273**

Note 3 Varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr
Røropplegg	2 393 314
Anskaffelseskost 31.12.2023	**2 393 314**
Akkumulerte avskrivninger 31.12	239 857
Bokført verdi 31.12.2023	**2 153 457**
Årets avskrivninger	120 193
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2023	**120 193**

Avskrives over 20 år

Note 4 Kundefordringer

	2023	2022
Kundefordringer til pålydende	145 054	149 497
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	**145 054**	**149 497**

Note 5 Fordringer og gjeld

	2023	2022
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	554 666	551 280
Sum	**554 666**	**551 280**

Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 27 902.

BankID Signing Tomas Nagelhorg 2024-04-08 BankID Signing Magne-Reidar Strand 2024-04-08 BankID Signing Grace Ali Khan 2024-04-08

Note 7 Annen langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 942 857	2 500 000
Sum annen langsiktig gjeld	**1 942 857**	**2 500 000**

BankID Signing Tomas Nagelhorg 2024-04-08 BankID Signing Magne-Reidar Strand 2024-04-08 BankID Signing Grace Ali Khan 2024-04-08

Resultatregnskap

Boligsameiet Bergensveien 4

2023 sammenlignet med 2022

Konto	Konto	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024	3,97 %
	Salgsinntekt						
3100	Fellesinntekter		11 658 301,00	11 658 560,00	10 887 939,25	12 114 480,00	indeks 3,97%
3160	Vaskeri inntekter		61 836,99	60 000,00	59 100,00	60 000,00	
3200	Utleieinntekter		14 013,00	36 013,00	36 013,00	14 013,00	
3600	Viderefakturering av kostnader	5	118 436,00	0,00	98 903,00	0,00	
3900	Eierskiftegebyr		232 480,00	100 000,00	260 620,00	100 000,00	10 leiligheter kr. 10.495(5995+4500)
	Sum driftsinntekter		**12 085 066,99**	**11 854 573,00**	**11 342 575,25**	**12 288 493,00**	
	Lønnskostnad		**598 484,24**	**685 994,51**	**497 581,19**	**678 884,80**	
5000	Lønn til ansatte		328 540,00	400 000,00	280 970,00	350 000,00	
5092	Feriepenger		33 511,08	40 800,00	17 033,80	35 700,00	
5330	Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamlingen		160 000,00	150 000,00	140 000,00	200 000,00	
5400	Arbeidsgiveravgift		69 043,45	78 762,60	48 537,85	78 551,10	
5405	Arb.giv avg av pål. feriepenger		4 724,95	5 752,80	2 502,43	5 033,70	
5420	Innberetningspliktig pensjonskostnad		7 022,00	8 600,00	6 458,00	7 100,00	
5800	Refusjon av sykepenger		-5 892,00				
5801	Motkonto Refusjon sykepenger		0,00				
5920	Yrkesskadeforsikring		2 442,76	2 079,11	2 079,11	2 500,00	
5952	Innberetning OTP/AFP		7 022,00		6 458,00	7 100,00	
5953	Motkonto Innberetning OTP/AFP		-7 022,00		-6 458,00	-7 100,00	
5990	Annen personalkostnad		-908,00				
	Avskrivning på varige driftsmidler og immatrielle eiend		**120 192,96**	**120 193,00**	**119 664,00**	**120 193,00**	
6000	Avskrivning på bygninger og annen fast eiendom		120 192,96	120 193,00	119 664,00	120 193,00	
	Annen driftskostnad		**8 724 718,56**	**9 395 518,00**	**8 154 187,76**	**10 239 819,00**	
6320	Kommunale avgifter		1 437 941,88	1 450 000,00	1 105 529,02	1 686 419,00	
6330	Vakthold		1 531 654,29	1 440 000,00	1 397 428,00	1 550 000,00	Stanley, Avarn,Brannvesenet
6340	Gårdslys		128 499,11	160 000,00	154 893,45	150 000,00	
6350	Fyring, brensel	1	2 980 593,39	2 700 000,00	2 645 026,95	2 980 000,00	sist kjøpt diesel 31.12.23 kr. 147.313
6351	Fyring, rep og vedlikehold	1	2 863,55	50 000,00	572,00	5 900,00	Telenor
6360	Renhold		63 909,29	82 000,00	71 943,07	75 000,00	Søppelbøtter og matteleie
6380	Kabel-TV		755 559,42	720 000,00	674 967,76	800 000,00	kun leiligheter
6390	Heis	2	199 036,03	550 000,00	328 048,37	550 000,00	
6550	Driftsmateriale		24 609,90	35 000,00	17 554,40	35 000,00	parkering
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	4	466 594,54	1 000 000,00	688 199,00	1 000 000,00	skal det gjøres noe oppussing må denne økes
6620	Vaskeriutgifter	3	128 566,31	60 000,00	40 156,17	130 000,00	service på maskiner
6700	Regnskapshonorar		208 887,27	185 000,00	174 761,50	210 000,00	
6705	Revisjon		13 475,00	22 500,00	17 225,00	22 500,00	
6720	Honorar for økonomisk og juridisk bistand		105 379,80	350 000,00	329 857,33	300 000,00	
6790	Annen fremmed tjeneste		41 250,00			50 000,00	Probygg, tilstandsraport, betongkontroll
6800	Kontorrekvisita		1 620,70	10 000,00	2 543,20	2 500,00	
6860	Møte, kurs, oppdatering o.l.		9 945,00	12 000,00	11 274,20	12 000,00	
7400	Kontingent, fradragsberettiget		2 658,37	3 000,00	2 650,00	3 000,00	
7500	Forsikringspremie		554 252,91	546 018,00	464 654,34	660 000,00	
7770	Bank- og kortgebyr		7 290,50	10 000,00	7 508,75	7 500,00	
7790	Annen kostnad	5	60 131,90	10 000,00	20 085,25	10 000,00	
	Sum driftskostnader		**9 443 395,76**	**10 201 705,51**	**8 771 432,95**	**11 038 896,80**	
	Driftsresultat		**2 641 671,23**	**1 652 867,49**	**2 571 142,30**	**1 249 596,20**	
	Annen finansinntekt		**64 445,91**	**20 000,00**	**18 761,69**	**18 761,69**	
8050	Annen renteinntekt		64 445,91	20 000,00	18 761,69	20 000,00	
	Annen finanskostnad		**144 874,19**	**153 964,27**	**207 479,34**	**870 000,00**	
8150	Annen rentekostnad		144 874,19	153 964,27	207 479,34	150 000,00	
8150	renter mytt lån 9 000.000					720 000,00	8% ???
	Netto finansposter		**-80 428,28**	**-133 964,27**	**-188 717,65**	**-851 238,31**	
	Årsresultat		**2 561 242,95**	**1 518 903,22**	**2 382 424,65**	**398 357,89**	
	Ordinært resultat		**2 561 242,95**	**1 518 903,22**	**2 382 424,65**	**398 357,89**	

Bankid Signering Tormod Ragnøberg 2024-04-08
Bankid Signering Magne Ruster Strand 2024-04-08
Bankid Signering Ornar Ali Ghar 2024-04-08

Vedlegg til årsmøte for 2023 i Boligsameiet Bergensveien 4

Note 1 Fyringsutgifter	
biofyr 75.493 liter	2 482 822
strøm	497 771
telefonvakt fyr	2 864
nedføring rør fra sikkerhetsv	-
div rep fyr	-
vaktutrykning oljefyr	-
varmeanlegg il sommeranlegg	-
service varmeanlegg	-
byte defekt ekspansjonstank	-
	2 983 457

Note 2 Heis	
Strøm	22510,97
utskifte heisalarm	46250
komm tillatelse brannalarm	0
vekterutrykning heisalarm	43450
div arbeid på heisene, dørene	42272,06
dørmotor	0
serviceavtale	44553
	199036,03

Note 3 Vaskeriutgifter	
strøm	33792,81
rep,vaskemaskon	2242
rep tørketrommel	14292,5
service på maskiner	70414
poletter	7825
	128566,31

Note 4 Rep/vedlikehold		biofyr liter	olje lier		
Peliasskadedyrkontroll	166 174,13	**2023**	**2022**	-	**pr liter**
rep.søyler rørforn, skifte filter	17 017,00	10 975,70		464 497,64	42,32
Pumper	-	17 067,00		491 956,30	28,83
Hoveddør skadet, innbrudd	17 096,69	17 007,00		434 510,16	25,55
Brannalarmanlegg,Gowens	110 369,00	12 013,00		295 805,13	24,62
serviceavt ventilasjon,kjøling	16 406,00	18 431,00		389 354,90	21,13
service varmeanlegg Dråpe	37 941,00	1 000,00		19 506,25	19,51
øvrige rep,vedlikehold	101 590,72	12 656,00		239 878,68	18,95
	466 594,54	7 998,00		147 313,18	18,42
		76493,7	**81851**	**2 482 822,24**	**32,46**
				snitt 26,01 kr pr liter	

Note 5 viderefakturering	**119936**	
se konto 3600 sum	**118436**	viderefakturert,
info, 7790	-60131,9	viderefakturert forsikringsandel, brann, unødvendig utrykn
	0	
	58304,1	

ing, montering brannalrm ekstra besøk

ECHAS REVISJON AS

STATSAUTORISERT REVISOR
ERIK CHRISTOFFERSEN

SLEPENDVEIEN 48
1341 SLEPENDEN
TLF. 67 80 90 80
ORG.NR. 980 906 965
E-POST: ERIK.CHRISTOFFERSEN@ECHAS.NO

Til årsmøtet i
Boligsameiet Bergensveien 4

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Bergensveien 4 som viser et overskudd på kr 2 561 243. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Echas Revisjon AS

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

For revisors oppgaver og plikter se:

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

Slependen, 10. april 2024
Echas Revisjon AS

Erik Christoffersen
Statsautorisert revisor

Boligsameiet Bergensveien 4

FULLMAKT

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

gir herved (sett X foran)

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

fullmakt til å møte for meg på årsmøte i Boligsameiet Bergensveien 4 torsdag den 30. mai 2024 kl. 17, og til å avgi stemme på mine vegne ved årsmøtet.

…….. ……2024 ……..……
Sted Dato Seksjonseiers signatur



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

TV- og strømme-tjenesten T-We

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

Bredbånd

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

Oppgradering

Du kan individuelt bestille bredbånd. Se priser her:

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

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

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

telenor

Telenor T-We

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

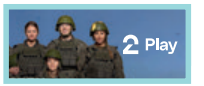
T-We Basis

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

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

Valgfritt innhold

Strømmetjenester



20 poeng



60 poeng



90 poeng



50 poeng



35 poeng



10 poeng



Kommer

Bytt når du vil

Kanalpakker og strømmeinnhold

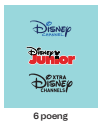
Her finner du både TV-kanaler og strømmeinnhold satt sammen innenfor den sjangeren du ønsker



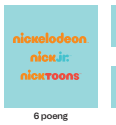
30 poeng



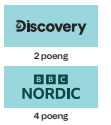
15 poeng
12 poeng



6 poeng



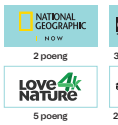
6 poeng



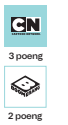
2 poeng
4 poeng



4 poeng



2 poeng
5 poeng



3 poeng
2 poeng

Valgfrie kanaler

1–3 poeng per kanal



T-We App er inkludert

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



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

ETTERTRYK FORBUDT/COPYRIGHT ©2023



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

ELEKTRONISK ADGANGSBRIKKE

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

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

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

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

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

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

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

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

==========

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

NY/Ekstra BRIKKE KOSTER NOK 250,-.

STYRET 2024



T-We Boks II

Med T-We Boks II får du TV-kanaler, tilgang til populære strømmetjenester, TV-arkiv og filmleie – alt samlet på ett sted. Boksen leveres med og uten opptaker og gir tilgang til en helt ny TV- og strømmeopplevelse.

Med boksen får du

- Inntil 3 samtidige opptak*
- Inntil 200 timer lagringskapasitet i HD-kvalitet*
- Tilgang til strømmetjenester og innholdsrike TV-arkiv – alt samlet på ett sted**
- Støtter 4K og HDR bildekvalitet
- Pause og spole i programmer
- Starte programmer fra begynnelsen**
- Oppladbar fjernkontroll
- NRK-TV, Netflix og YouTube rett i TV-menyen.** Merk! Netflix krever eget abonnement
- Talesøk – snakk direkte til fjernkontrollen
- Filmleie – Lei de nyeste storfilmene fra inn- og utland rett på TV**
- Med Min sky fra Telenor har du tilgang til bildene dine rett på TV-en**

* Gjelder T-We Boks II med opptaker
** Krever internettilkobling av boksen

telenor

ES PERVAK ED2 EAV FIBB LIAR 2 (20) 07 TIA NLI CRBS / NDO0012 A19

Produktark T-We Boks II funksjoner feb 2020 ORG.indd 1 11.02.2020 14:26

Referat fra Årsmøte i Boligsameiet Bergensveien 4,
Torsdag 30. mai 2024 kl. 17:00 på Thon Hotell Linné, Grorudveien 5

Til stede: 15 seksjonseiere, hvorav én seksjonseier med flere seksjoner. I tillegg 4 fullmakter. I alt 28 seksjonseiere representert.

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

Til behandling forelå:

1. **Konstituering**

    a. Godkjenning av innkallingen
    Ingen bemerkninger/innsigelser.

    b. Valg av møteleder, Tomas Røgeberg ble valgt.

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

    d. Valg av to sameiere til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

    Kris Nelvik og Kristina Gundersen ble valgt.

    e. Opptak av navnefortegnelse
    Gjengitt ovenfor.

    f. Godkjenning av saksliste
    Ingen bemerkninger/innsigelser.

2. **Styrets beretning**

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

Vedtak: Årsberetningen ble godkjent.

Boligsameiet Bergensveien 4

3. **Årsoppgjøret**

    a. Resultatregnskap for perioden 1.1. - 31.12.2023 og balanse pr 31.12.2023

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

Vedtak: Regnskapet for 2023 ble enstemmig godkjent.

    b. Budsjett 2024

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

Vedtak: Budsjett for 2024 ble tatt til orientering.

4. **Styrets vederlag**

Vederlag til styremedlemmer ble fastsatt til kr. 200 000.

5. **Andre saker**
Innkomne saker:

    a. Fra Tatiana Klemetsen: Oppussing av gang ved tannlegekontor innenfor glassdør.

    Vedtak: Oppussing gjennomføres med sparkling av rørkasser og maling av hele gangen innenfor glassdøren. Styret vil vurdere tilsvarende oppussing av gangen i 1. etg.

    b. Fra Attila Laszlo Asztalos: Ønsker oppsetting av nett for å forhindre duer/fugler på balkongene.

    Vedtak: Ikke vedtatt. Tiltaket kostbart og er neppe gjennomførbart. Seksjonseierne bør selv forsøke med tiltak som forhindrer at fugler slår seg ned på balkongene. Det anbefales å sette opp fuglepigger på balkongkant og/eller sjekk med forretninger som selger materiell for duesikring. Generelt bør man unngår å lagre gjenstander på balkongene.

    c. Fra Harald Arnesen:

    - Ønsker gjennomgang av vaskeriinntekter og -kostnader. Kommentar fra styret: Kommer frem i spesifisert regnskap

- Ønsker å automatisere vaskeri-maskinene. Kommentar fra styret: Saken gjelder betaling for bruk av vaskeriet gjennom annen betalingsløsning. Er kostbart å etablere; det finnes systemer hos store brukere som f.eks. studentbyer, men det blir uforholdsmessig kostbart for oss. I tillegg er ingen systemer 100% automatiske og vil kreve oppfølgning.
- Etterspør hvorfor TV og Internett er separat. Kommentar fra styret: Har vært på denne måten i mange år, og er bare videreført. Se også nedenfor under d).

Det ble også knyttet kommentarer til enkelt andre forhold:

- Evt. utskiftning av vinduer: Er ikke prioritert og sameiet har ikke økonomi til at utskiftning er realistisk. Flere seksjonseiere har besørget og bekostet utskiftning selv.

- Rydding og renhold ved inngangsparti og fellesarealer. Det ble kommentert at det er behov for vask og rydding/oppfølgning da det er sigarettsneiper og «rusk og rask» som ligger rundt forbi. Dugnad ble nevnt, men neppe realistisk at det vil bli tilstrekkelig oppmøte og at dugnad heller ikke vil være egnet til å følge opp behovet over tid. Styret vil vurdere hvordan man få til bedre oppfølgning.

- Kameraovervåking. Det ble tatt opp om kameraene er satt og brukes på korrekt måte. Styreleder oppga at Datatilsynet har vært på flere inspeksjoner og funnet alt i orden.

d. Fra Styret
- Ønsker å inngå avtaler om abonnement med ny leverandør, bl.a. Global Connect og Telenor.

  Kommentar: Global Connect AS tilbyr internett med fri hastighet opp til 1000 Mbit/s til 199kr/mnd., se også https://globalconnect.no/borettslag/. Vil eventuelt inngå i felleskostnadene, alle leilighetene vil få dette montert. Seksjonseierne vil «spare» eget abonnement slik man betaler for i dag. Global Connect vil dekke montering. Tilbud fra Telenor er ikke mottatt ennå. Foreløpig er man bundet til kontrakt med Telenor til 2025, men det vil uansett ta tid å få et nytt opplegg etablert og installert. En

mulighet er også å ta opp forhandling (med Global Connect) om å bli løst fra avtalen med Telenor.

Vedtak: Styret gis fullmakt til å forhandle frem og inngå avtale med (ny) leverandør. I denne forbindelse også vurdere om man skal beholde TV-kollektiv-avtalen.

- Vedtektsendring:
  Forslag: Hver seksjonseier bør ha e-post-adresse som kan brukes av sameie for informasjon/kommunikasjon.

  Vedtak:
  Vedtektenes pkt. 2,3., tilføyes som nytt 2. ledd:
  «***Alle Seksjonseiere skal ha en e-postadresse for kommunikasjon med Sameiet. Seksjonseier er forpliktet til å informere om aktuell mail-adresse og til eventuelle endringer»***.

ooOoo

6. Valg

Til nytt styre ble valgt:

Tomas Røgeberg, styreleder
Magne Strand, styremedlem
Kris Nelvik, styremedlem
Lhakpa Dhondup, varamedlem

***

Mer forelå ikke til behandling.

Møteleder takket for fremmøte og erklærte møtet for hevet.

Oslo, den 31. mai 2024

Kristina Gundersen (sign)

Kris Nelvik (sign)



BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

Oppussing /renovering /ombygging av leilighet.

Hver seksjon/leilighet er en branncelle.

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

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

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

Rørleggerarbeid skal utføres av godkjent fagmann.

Ferdigattest skal kunne forevises styret i Sameiet etter utført arbeid.

Vannstopper skal monteres, lovpålagt. Garanti.

Elektrikerarbeid skal utføres av godkjent fagmann.

Samsvarserklæring skal kunne forevises styret i Sameiet etter utført arbeid.

Komfyrvakt skal monteres. Garanti.

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

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

søndag og alle helligdager skal det være stille.

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

STYRET 2024

BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4.

Megleropplysninger for Boligsameiet Bergensveien 4.

Eiendom : Bergensveien 4, Gnr. 94 Br.nr. 526 Sek. 38 Leil. 306 H.nr. 308

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

FELLESKOSTNADER/GJELD/FORMUE :

Felleskostnader pr. mnd. : kr 4.346.-

Inkluderer : V. vann, varme, trappevask, kabel tv.

FORDELING AV FELLESKOSTNADER :

Felleskostnader fordeles på eierbrøk. Se regnskap.

FORSIKRING

IF fors.nr. : SP 1330850.1.2

Forfall 4 ggr, pr. år : Betalt 25.11.2024

Långiver/låne nr : DnB lånenummer 1636.63125

Lån : Kr 1.942.857.- Betalt i sin helhet Nov2024

Andel formue : Kr 32.426.- pr.31.12.2023

Andel fellesgjeld : Kr 3.953.- pr. 31.12.2024

Øvrig informasjon.

Loftsbod

Brannslange i leiligheten, sist kontrollert Juni 2024

Brannalarmanlegg montert med direkte kobling til 110. September 2021

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

Dekoder følger leiligheten om abonnement er registrert hos Telenor.

Ruter følger leiligheten om abonnement er registrert hos Global connect.

ANNEN INFORMASJON

Parabol er ikke tillatt.

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

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett : Nei

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper : Ja

Krever dyrehold styregodkjenning : Ja

GEBYR :

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

Eierskiftegebyr : kr. 5.995.- inkl. mva

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

Kontonummer for gebyrer : 1600.45.67459

LEDER I SAMEIET .

Navn	Tomas Røgeberg
Adresse	Bergensveien 4A, 0963 Oslo
Telefon	95923314(Styreleder)
E-post	styret@bergensveien4.no

Sted og dato : Oslo 24.02.2025

Tomas Røgeberg

Boligsameiet Bergensveien 4
Bergensveien 4A, 0963 OSLO

Boligsameiet Bergensveien 4 / styreleder /stempel.

BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BERGENSVEIEN 4

Vedtatt på årsmøte
den 15.6.2020
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

Sameiet består av 220 boligseksjoner og 12 næringsseksjoner

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

2.4 *Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal*

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

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

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

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

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

2.5 Parkering og ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Sameiet har ingen parkeringsplasser, og kan ikke etablere ladepunkter.

2.6 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.7 Dyrehold

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

2.8 Overvåking

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

3 FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

Sameiet har tinglyst pant med kr. 10.000 i hver seksjon samt legalpant etter pantelovens § 6-1, jfr. eierseksjonslovens § 31 for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning..

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

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

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

tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

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

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer

d) behandle vederlag til styret.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet og protokollføring

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

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

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

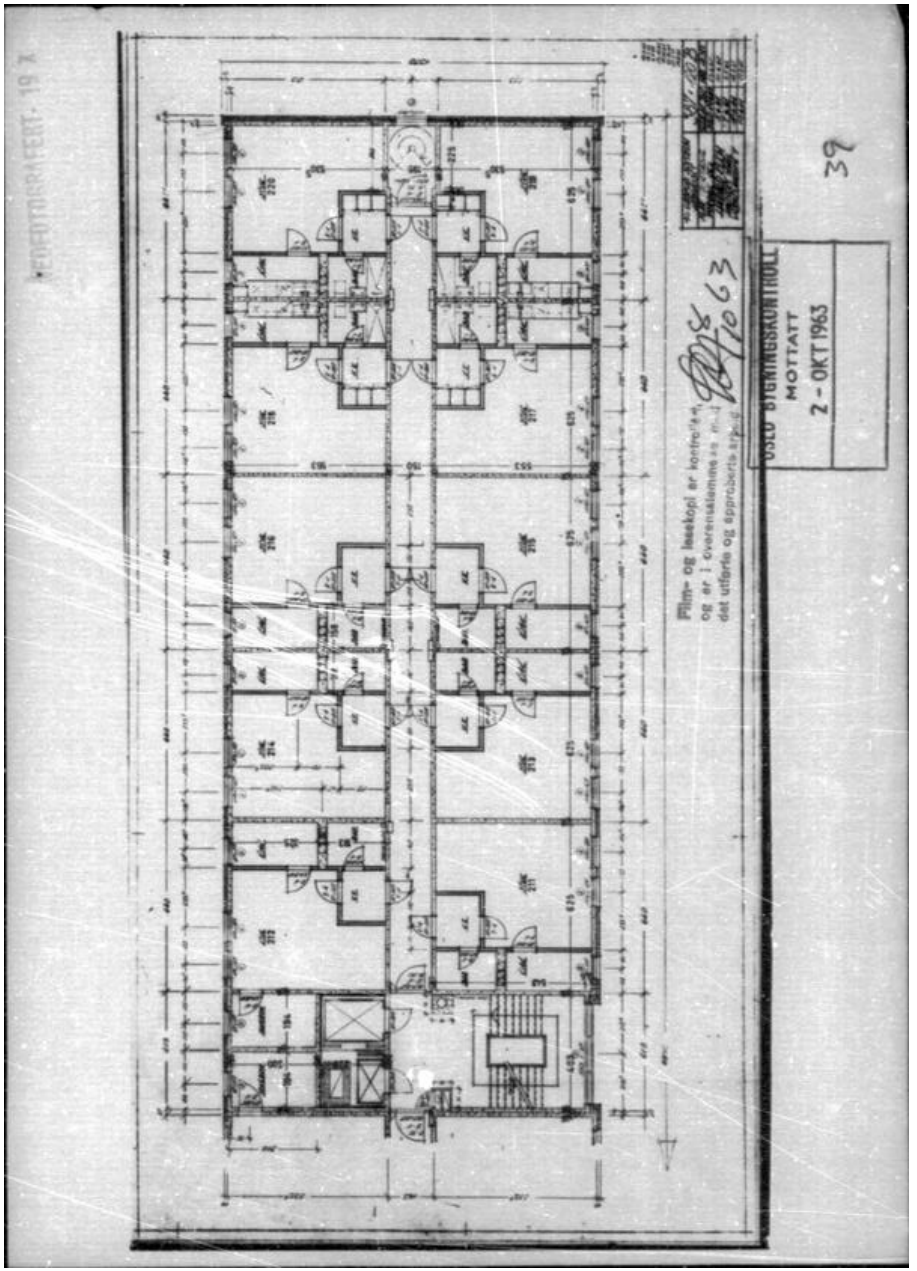
11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

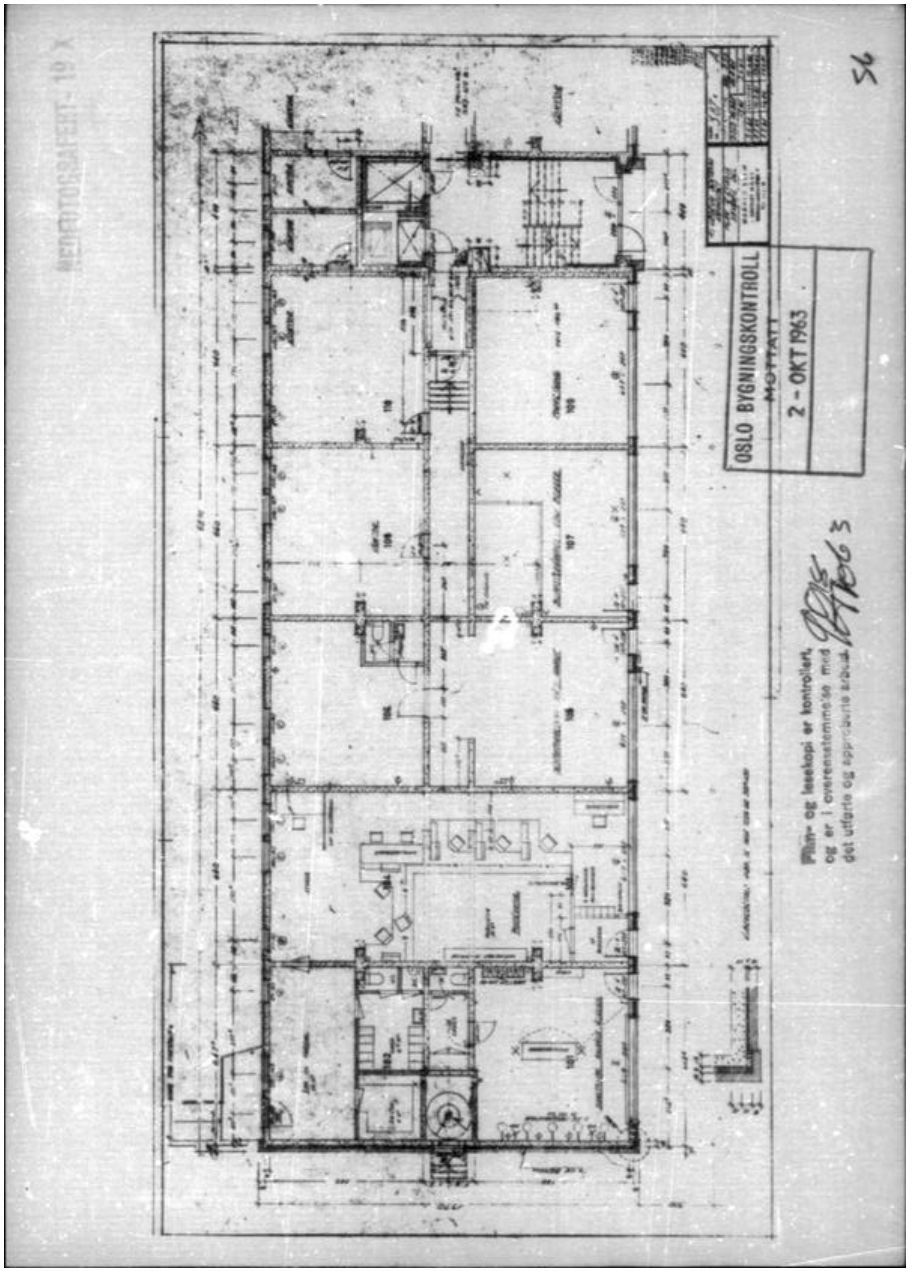
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

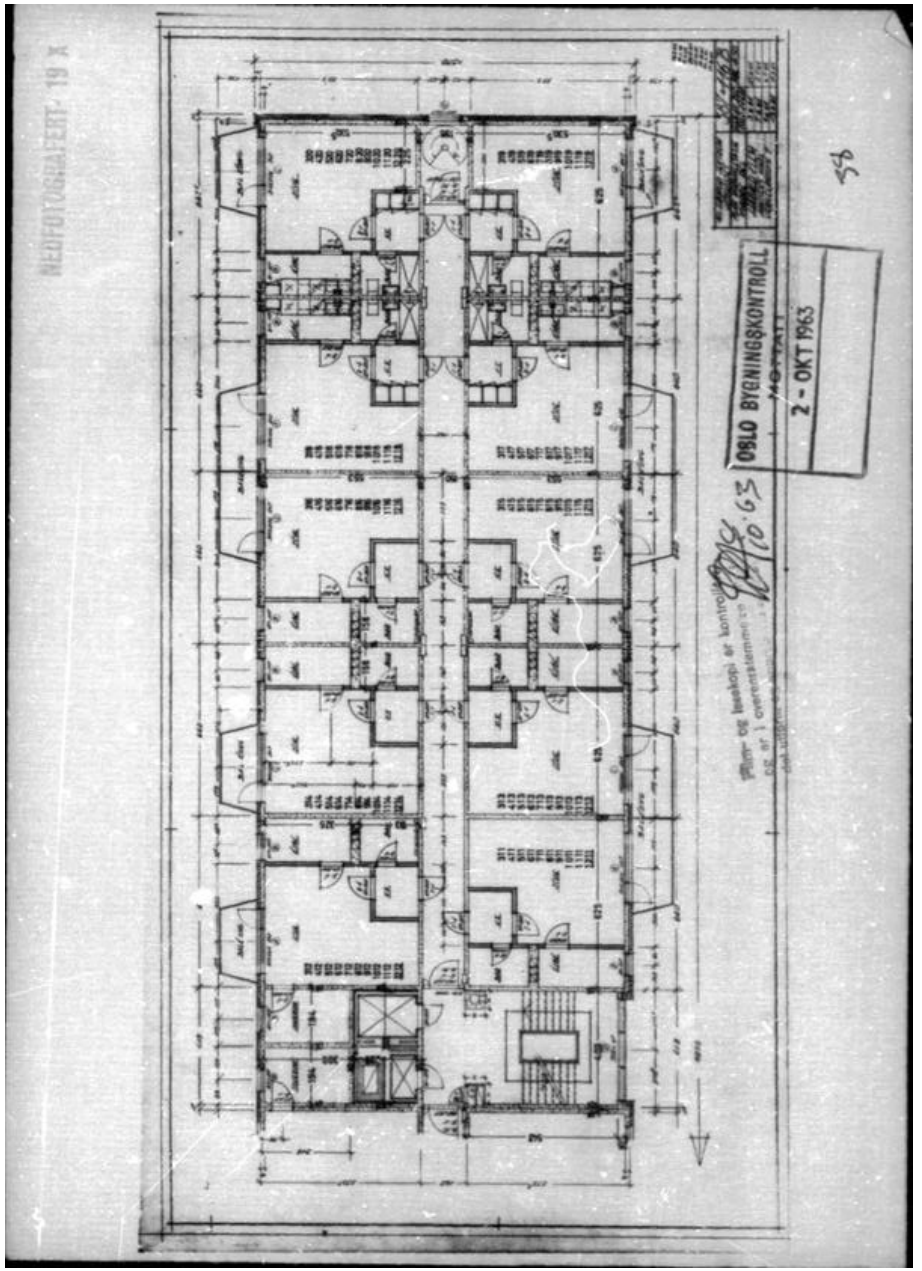
12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

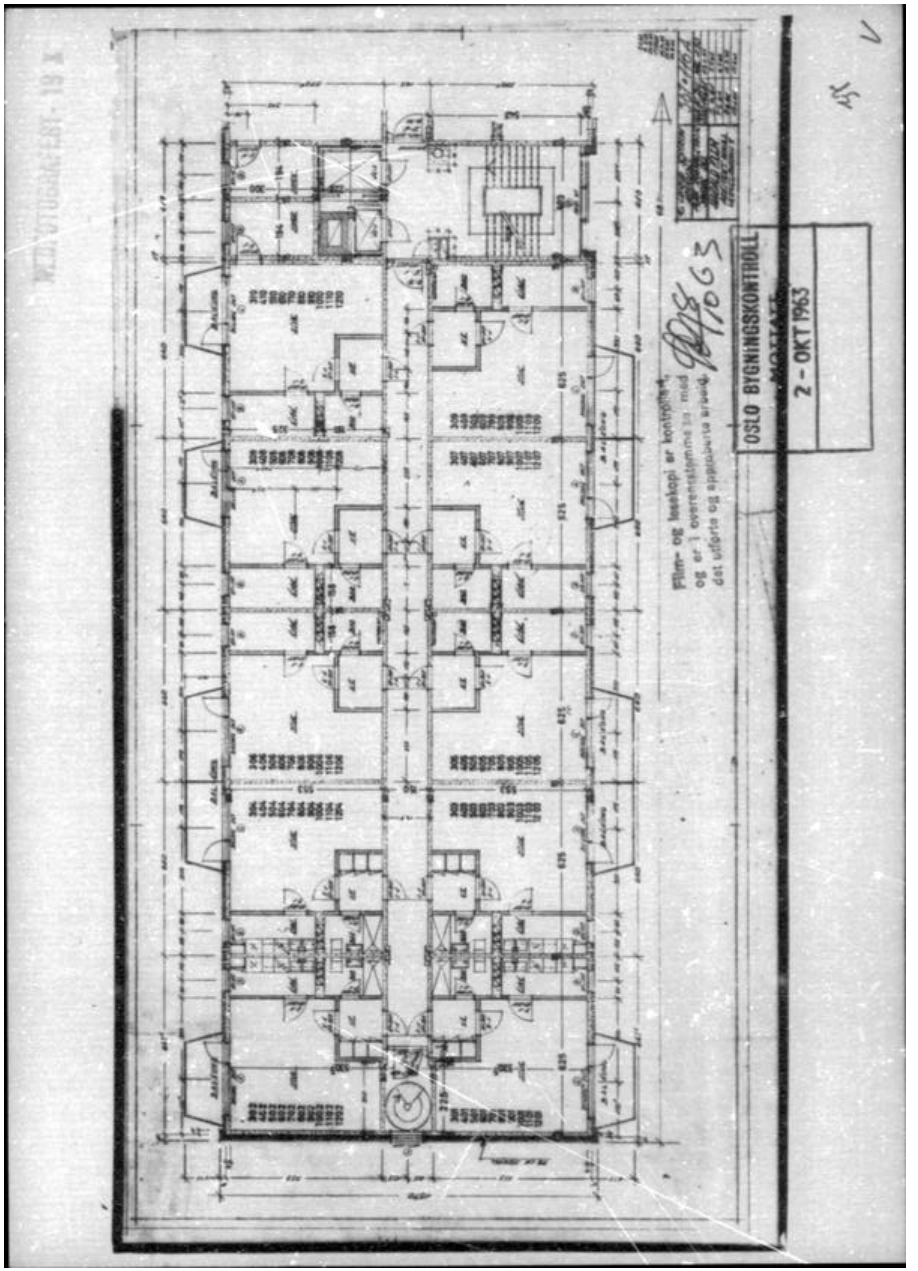
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Senest endret i Årsmøte 25.05.2023


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 - OKT 1963
39


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 - OKT 1963
56


OSLO BYGNINGSKONTROLL
2 - OKT 1963


OSLO BYGNINGSKONTROLL
2 - OKT 1963

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende:

Boligsameiet Bergensvn. 4
Bergensvn. 4

0963 OSLO

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

1051 OSLO

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

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

FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Bærntzen
Seksjonsleder

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

HANDICARE AS
Postboks 163
1501 MOSS

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.01.2021
	202015409 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse:	BERGENSVEIEN 4A	Eiendom:	94/526
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4	Søker:	HANDICARE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bergensveien 4 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for trappeheis, mottatt 21.01.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202015409			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1			1/10

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
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

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4, v/Holmberg L418 Bergensveien 4A, 0963 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Bydel Grorud
Ammerudveien 22
0958 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202109827 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Zeeshan Aziz	Dato: 28.08.2023

Adresse: BERGENSVEIEN 4
Tiltakshaver: Bydel Grorud
Tiltakstype: Kunst

Eiendom: 94/526/0/0
Søker: Bydel Grorud
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Bergensveien 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for gatekunst på murvegg mottatt 21.08.2023.

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

Godkjent flyfoto

Følgende flyfoto er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202109827			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Flyfoto - plassering kunstvegg Grorud senter			1/5

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten

Oslo

VB TELEMARK RØR AS
Farseggen 77
2015 LEIRSUND

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.02.2024
Thea Eldor Westlie	202451770 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Belin Fatahi	

Adresse: BERGENSVEIEN 4A
Tiltakshaver: ZAKIR HUSSAIN BAIG
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 94/526/0/0
Søker: VB TELEMARK RØR AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Tillatelse til tiltak – Bergensveien 4 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om skifte av sluk som vi mottok 08.02.2024. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Vi viser til søknadens vedlagte ansvarsretter.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid, som våtrom, ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Søknaden

Søknaden omfatter skifte av sluk i leilighet H0203 i Bergensveien 4 A.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt dokumentasjon i sin helhet med redegjørelse fra ansvarlig søker.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

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

Ansvar

Vi vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §21-4.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202451770	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
988975699 MELLEBYGG AS	KONTROLL - Bytte sluk på bad, tkl.1
985522065 OSLO BRANNSIKRING AS	UTF - Branntetting rundt sluk, tkl.2
992403861 VB TELEMARK RØR AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.1 PRO - Sanitærarbeider-bytte sluk, tkl.1 UTF - Sanitærarbeider-bytte sluk, tkl.2

Innsending av erklæringer

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du 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

Belin Fatahi - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
ZAKIR HUSSAIN BAIG, Amjad Baig, Lunden 32, 0598 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

RØRPARTNER VARME & SANITÆR AS
Turbinveien 28
0195 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.04.2023
Espen Holum	201709524 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	BERGENSVEIEN 4A	Eiendom:	94/526/0/0
Tiltakshaver:	BALAGOWRI KULAVEERASINGAM	Søker:	RØRPARTNER VARME & SANITÆR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bergensveien 4 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for skifte av sluk i våtrom etter lekkasje, mottatt 29.03.2023.

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

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

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BALAGOWRI KULAVEERASINGAM, Bergsveien 4 A, 0963 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ringside Rørleggerbedrift AS
Geitmyrsveien 52 B
0455 OSLO

Dato: 27.08.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201205317-5 Saksbeh: Åge Langerud | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BERGENSVEIEN 4A	Eiendom:	94/526
Tiltakshaver:	Sameiet Bergensveien 4A AS v/Adv Rune Olavesen	Adresse:	Trondheimsveien 455, 0962 OSLO
Søker:	Ringside Rørleggerbedrift AS	Adresse:	Geitmyrsveien 52 B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BERGENSVEIEN 4 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.08.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.08.2012 av:

Åge Langerud - Saksbehandler
Rune Grumstad - for enhetsleder Pål Granberg

Kopi til: Sameiet Bergensveien 4A AS v/Adv Rune Olavesen, Trondheimsveien 455, 0962 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten

Oslo

RØRPARTNER VARME & SANITÆR AS
Turbinveien 28
0195 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.07.2021
Espen Holum	202111658 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Casper Gavin	

Adresse:	BERGENSVEIEN 4A	Eiendom:	94/526/0/0
Tiltakshaver:	HANS WIEN	Søker:	RØRPARTNER VARME & SANITÆR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Tillatelse til tiltak – Bergensveien 4 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om skifte av sluk som vi mottok 08.07.2021. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-4. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte ansvarsretter.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid, som våtrom, ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Søknaden

Søknaden omfatter skifte av sluk i en leilighet med bolignummer H0809.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt dokumentasjon i sin helhet med redegjørelse fra ansvarlig søker.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

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

Ansvar

Vi vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Konklusjon

Plan- og bygningsetaten anser tiltaket som tilfredsstillende i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202111658	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
911754835 BERGERSEN ENGINEERING	KTR - Skifte av sluk våtrom, tkl.1
981174682 RØRPARTNER VARME & SANITÆR AS	UTF - Skifte av sluk våtrom, tkl.2
981174682 RØRPARTNER VARME & SANITÆR AS	SØK - Ansvarlig søker, tkl.2
981174682 RØRPARTNER VARME & SANITÆR AS	PRO - Skifte av sluk våtrom, tkl.2

Innsending av erklæringer

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

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

Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger

Alle byggesaker har en egen prosjektside. Der kan dere sende inn opplysninger eller søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/.

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Casper Gavin - saksbehandler
Karine Bue Iversen - for fungerende enhetsleder Mathias Carl Mangor Bjornes
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
HANS WIEN, HOVLANDSVEGEN 82, 2740 ROA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

GOWENS AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Kopi til:
BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4, v/Britt Holmberg, Bergensveien 4A, 0963 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202104752 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Vida Juul Oftebro	Dato: 15.09.2021

Adresse:	BERGENSVEIEN 4A	Eiendom:	94/526/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET BERGENSVEIEN 4	Søker:	GOWENS AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Bergensveien 4 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 09.09.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Vida Juul Oftebro - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

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
Avdeling for byggeprosjekter

HAL Arkitekt kontor v/Hesham Altalal
Vardeheimv. 23 B
1088 OSLO

Asif Safir Akram, Passoppv. 7 B, 1405 LANGHUS

Dato: 13092007

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200600301-16 Saksbeh: Bjørn Meling Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BERGENSVEIEN 4A	Eiendom:	94/526/0/0
Tiltakshaver:	Asif Safir Akram	Adresse:	Passoppv. 7 B, 1405 LANGHUS
Søker:	HAL Arkitekt kontor v/Hesham Altalal	Adresse:	Vardeheimv. 23 B, 1088 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - BERGENSVEIEN 4A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.
Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Bjørn Meling - Saksbehandler
Gunn Flovik Espeland - for avdelingsenhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten

Oslo

avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

RØRPARTNER VARME & SANITÆR AS
Turbinveien 28
0195 OSLO

Kopi til:
HANS WIEN, HOVLANDSVEGEN 82, 2740 ROA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.11.2023
Espen Holum	202111658 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Oline Gammelsæter	

Adresse:	BERGENSVEIEN 4A	Eiendom:	94/526/0/0
Tiltakshaver:	HANS WIEN	Søker:	RØRPARTNER VARME & SANITÆR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Bergensveien 4 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for skifte av sluk, mottatt 26.10.2023.

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

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

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

VVS MONTØREN V/NICOLAY DILLINGØEN
MYHRE
Solheimsgata 11B
2000 LILLESTRØM

Kopi til:
DARIA CHEREPOVA, BERTRAND NARVESENS VEI 4 A, 0661 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202103264 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: John Philip Santillan	Dato: 19.02.2024

Adresse:	BERGENSVEIEN 4A	Eiendom:	94/526
Tiltakshaver:	DARIA CHEREPOVA	Søker:	VVS MONTØREN V/NICOLAY DILLINGØEN MYHRE
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Bergensveien 4A - H1014 - Bad

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, rør, rørgjennomføring i forbindelse med rehabilitering av bad i en leilighet med bolignr. H1014, mottatt 16.02.2024.

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

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/

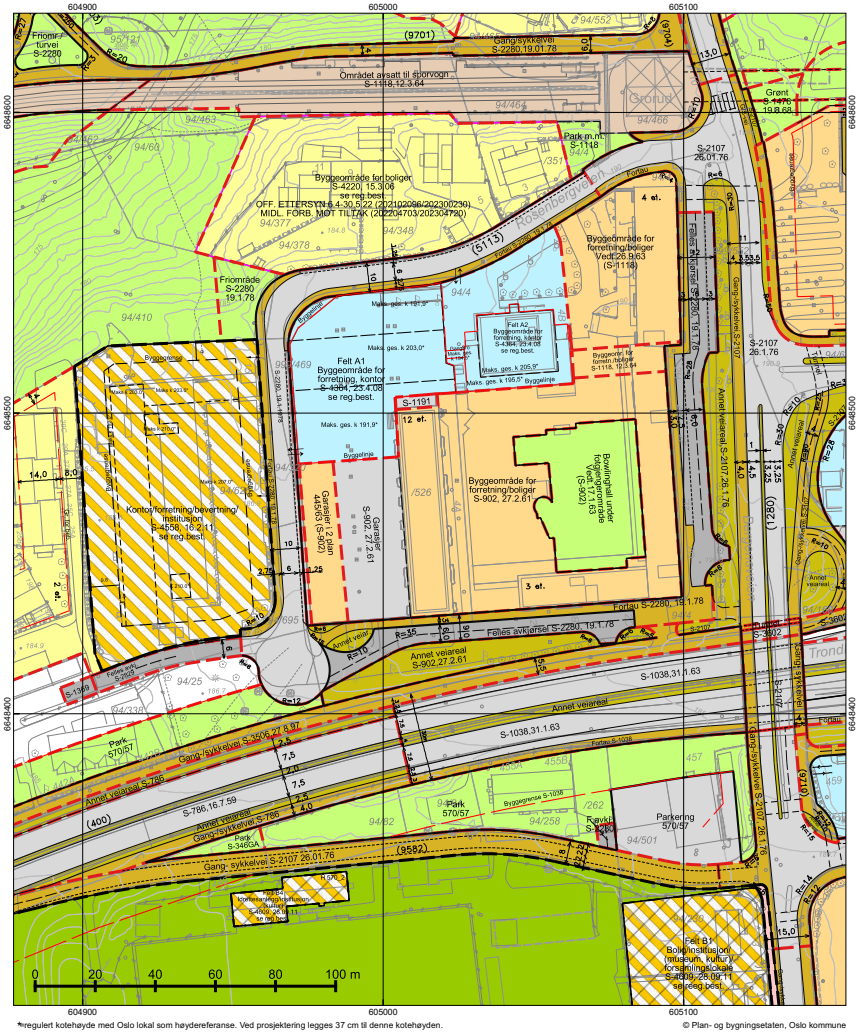
Vennlig hilsen

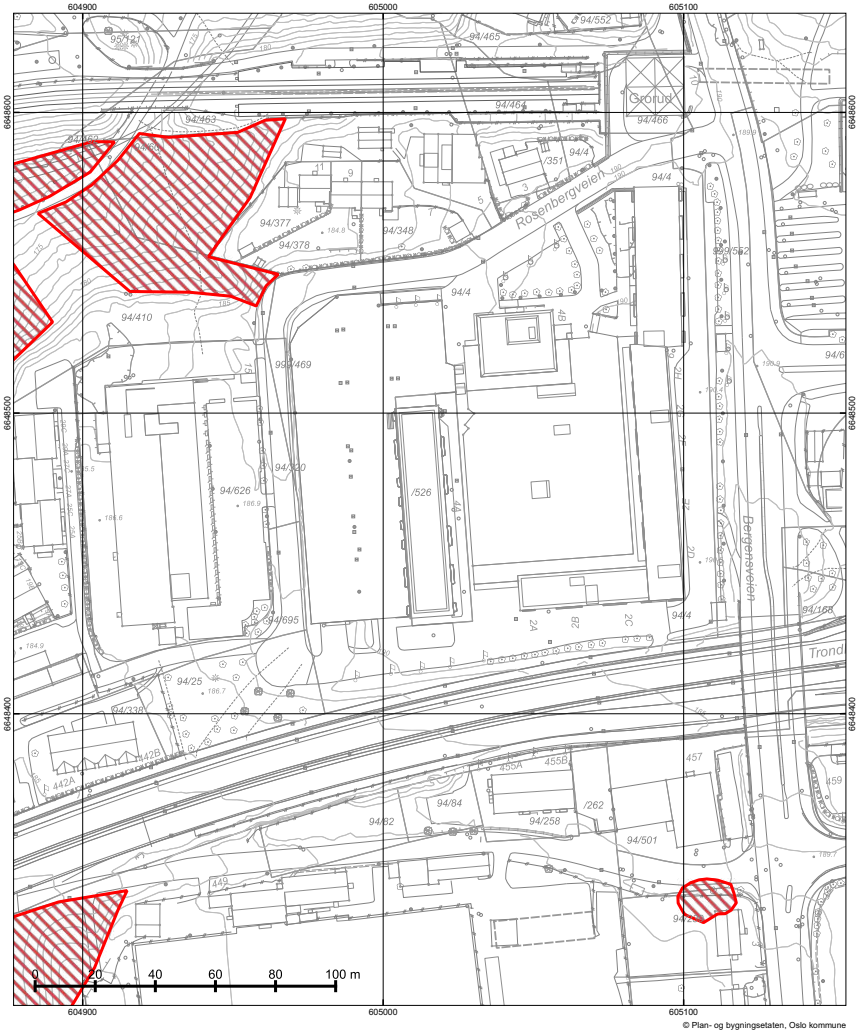
John Philip Santillan - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

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


604900
605000
605100
6648600
6648500
6648400
Friområde turvei S-2280
Gang-sykkelvei S-2280,19.01.78
Området avsatt til sporvogn S-1118,12.3.64
Grønt S-1476 19.8.68
Park m.m. S-1118
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5/22 (20210209S/20230023O)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470S/20230472O)
Byggeområde for forretning/boliger Vedt.26.9.63 (S=1118)
Friområde S-2280 19.1.78
Felt A2 Byggeområde for forretning, kontor S-4564, 25.4.08 se reg.best.
Felt A1 Byggeområde for forretning, kontor S-4564, 25.4.08 se reg.best.
S-1191
Byggeområde for forretning/boliger S-902, 27.2.61
Bowlinghall under følgjegrøntområde Vedt.11.10.01 (S-3021)
Kontor/forretning/bevertning/ institusjon S-4556, 16.2.11 se reg.best
Gatesalg 1.2 plan 44563 (S-902)
Gatesalg 2 S-902, 27.2.61
Fortau S-2280, 19.1.78
Felles avkjørsel S-2280, 19.1.78
Annet veiareal S-902,27.2.61
Annet veiareal S-1038,31.1.63
Gang-/sykkelvei S-3606,27.6.97
Annet veiareal S-786
Annet veiareal S-786,16.7.59
Gang-/sykkelvei S-786
Park S-3463A
Gang- sykkelvei S-2107,26.01.76
Park 570/57
Parkering 570/57
Røykl. S-2280
Felt B1 Bolig/institusjon (museum, kultur) forsamlingslokale S-4289, 28.06.11 se reg.best.
Grønt S-1476 19.8.68
S-2107 26.01.76
Annet veiareal S-2107,26.1.76
Gang-/sykkelvei S-2107
Annet veiareal S-2107,26.1.76
Gang-/sykkelvei S-2107,26.1.76
Felles avkjørsel S-2107
Felles avkjørsel S-1038
Felles avkjørsel S-1038
Annet veiareal
Fortau
Gang-/sykkelvei S-2107,26.1.76
Annet veiareal
Gang-/sykkelvei S-2107,26.1.76
Annet veiareal
Gang-/sykkelvei S-2107,26.1.76
Annet veiareal S-3602
Annet veiareal S-3602
Gang-/sykkelvei S-2107,26.1.76
Annet veiareal S-2107,26.1.76
Annet veiareal
Gang-/sykkelvei



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

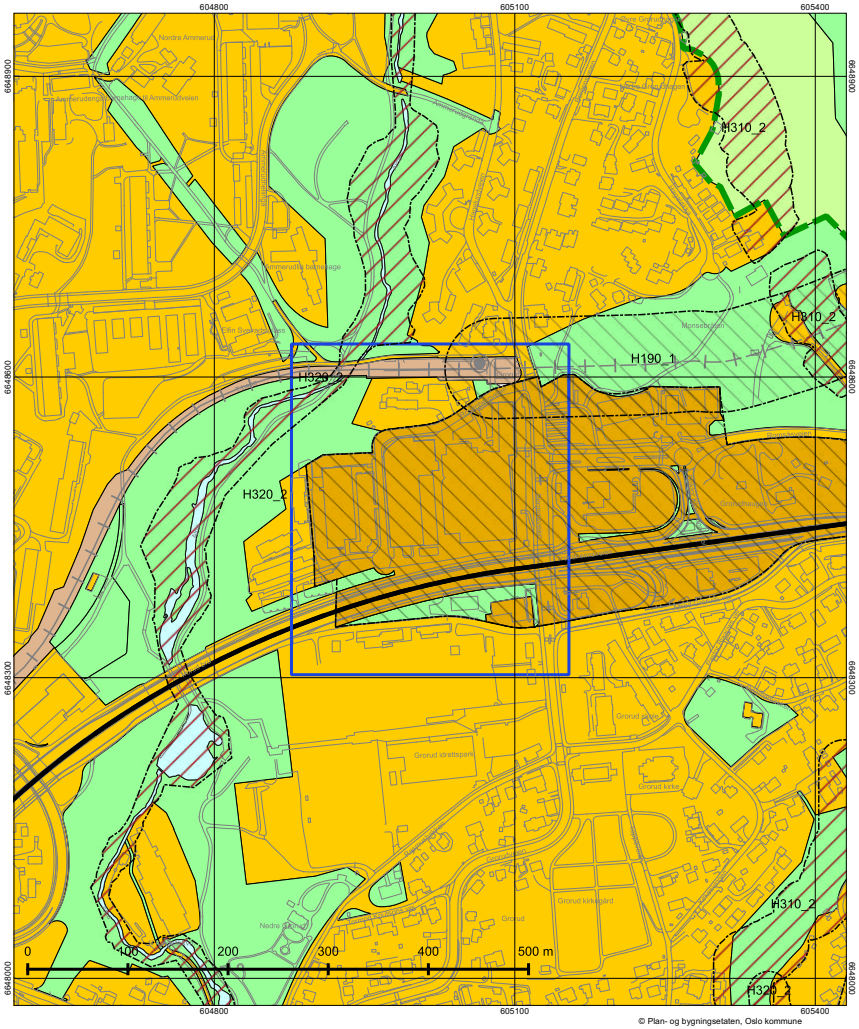
Dato: 24.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 327313/ 86506154
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: BERGENSVEIEN 4A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 94/526

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327313/86506154
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

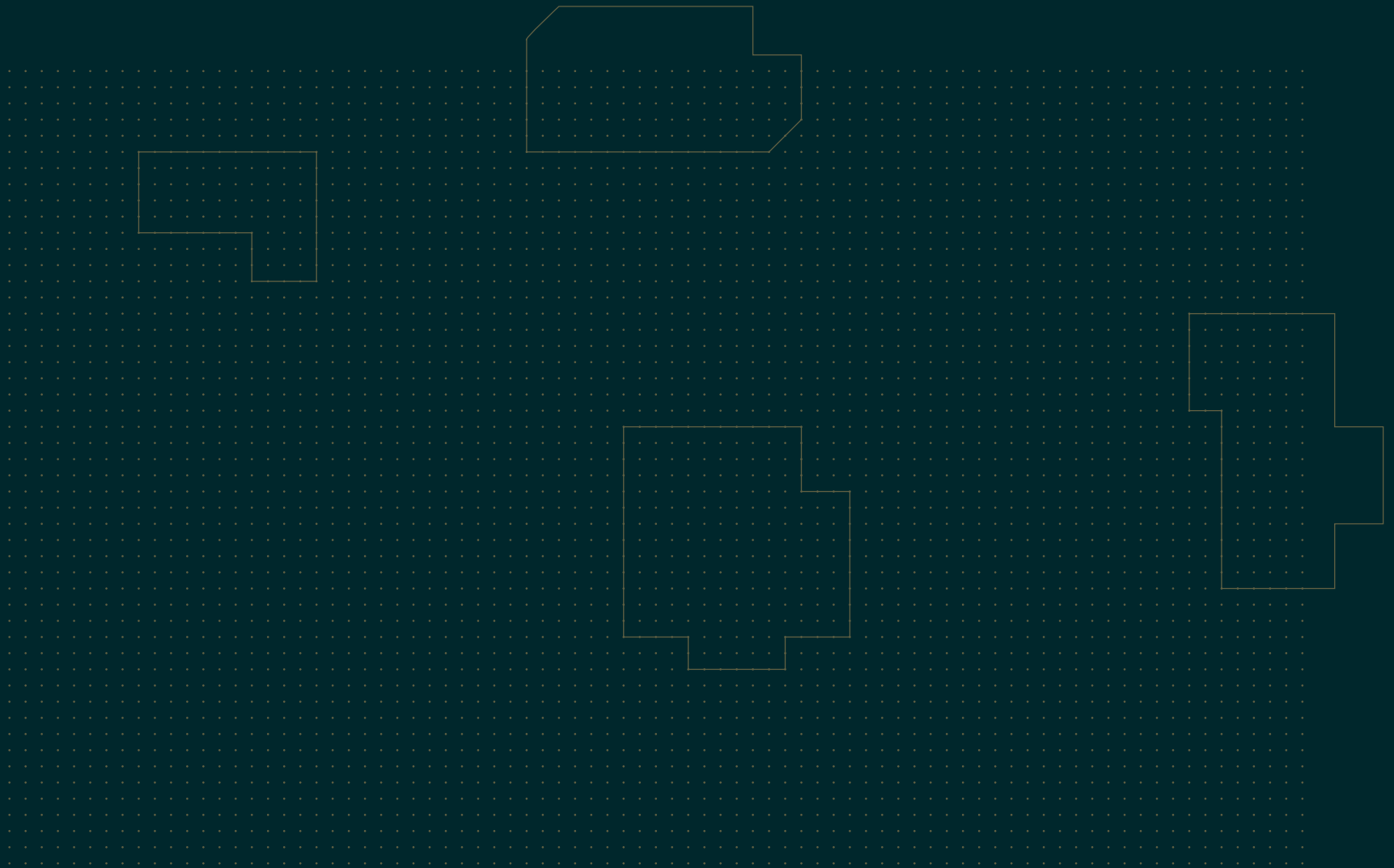
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0139/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bergensveien 4A 0963 OSLO

Betegnelse: Gnr 94, bnr 526, snr 38 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no