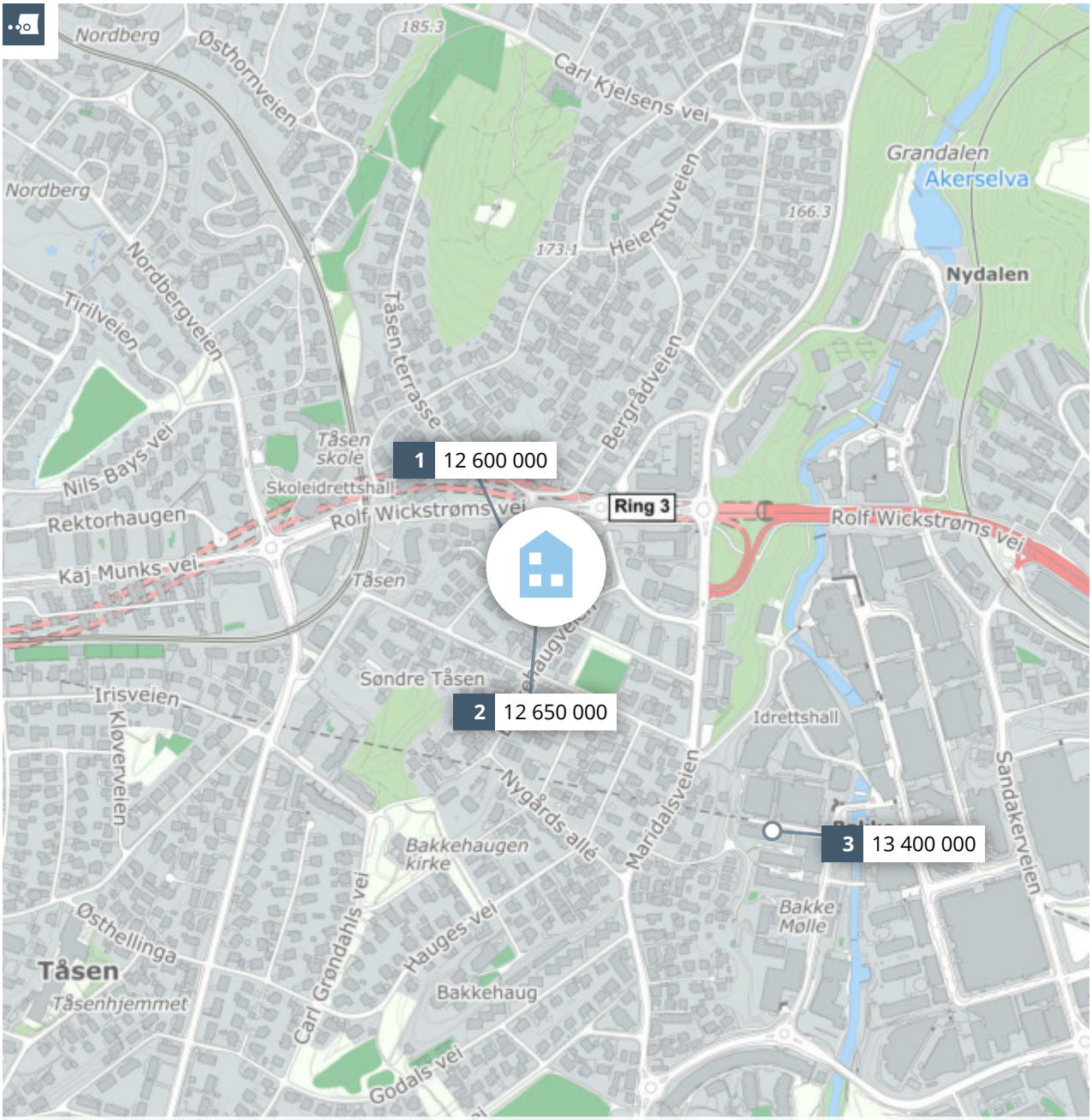
BERGRÅDVEIEN 5 C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Energiattest
Megler-opplysninger
Fasade_nord
Situasjonsplan
Innkalling ex.ord. årsmøte 15.01.2025
Årsmøte 2025
Vedtekter
Ordensregler
Protokoll fra årsmøte 2025
Bergrådveien 5 A - C - Oppføring av tre bolighus
Installasjon av brann-alarmanlegg
Bergra?dveien 5 A-C - Tre bolighus - Brukstillatelse - 2005.pdf
Bergrådveien 5 A-C - Tre bolighus - Sluttnotat
Arealbekreftelse
19101.pdf
Betingelser
Viktig informasjon
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BERGRÅDVEIEN 5 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 23.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Andrew Jackson Hemker.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bergrådveien 5 C, 0873 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 53 BNR 26 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NYGÅRD

Verdivurdert til

12 500 000

0	12 500 000	135 870
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	92 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	6 649
Formue	14 562
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bergrådveien 5 A 93 m² 2004 1. etg 3 sov	17.06.2024	12 500 000	**12 600 000**	0	12 600 000	**135 484**
2 Bergrådveien 5 B 92 m² 2004 2. etg 2 sov	10.02.2025	12 900 000	**12 650 000**	0	12 650 000	**137 500**
3 Nydalsveien 26 B 110 m² 2017 4. etg 3 sov	18.02.2025	11 500 000	**13 400 000**	0	13 400 000	**121 818**

Jeg viser til befaring den 01.06.2025. Dette er en innholdsrik selveierleilighet med gjennomgående god standard, beliggende i byggets 2. etasje. Det er heis fra inngangspartiet men også ned til underteasjen. Bygget er oppført i murkonstruksjon, med en klassisk fasade i murstein. Leiligheten inneholder;

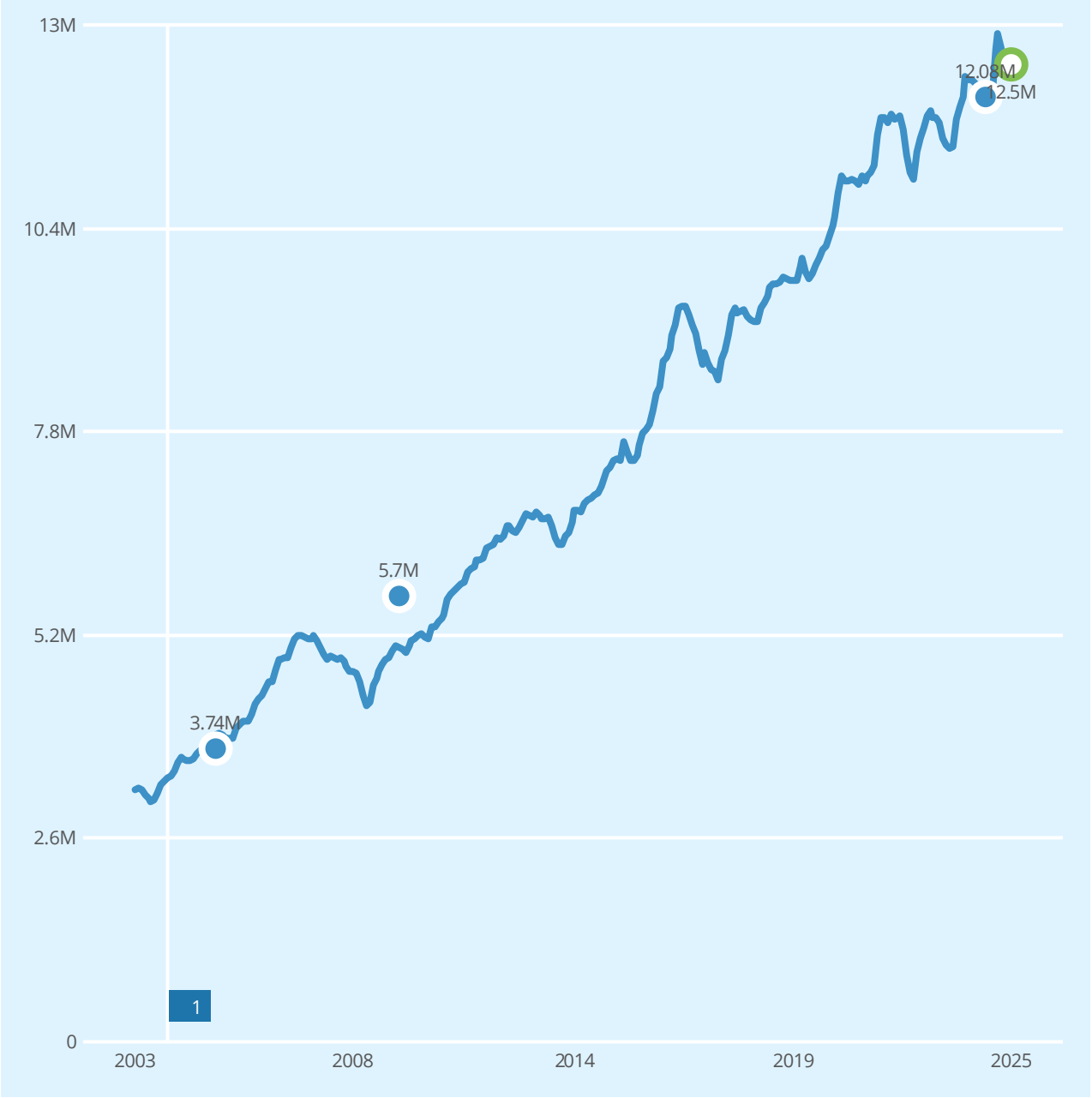
Entré, toalettrom, bad, tre soverom, spisestue, stue og kjøkken. I tillegg disponerer leiligheten egen garasjeplass i felles lukket garasje. I tillegg romslig og tørr bod med strømuttak.

Veletablert, barnevennlig og attraktivt boligområde på Tåsen i Oslo. Kort vei til et rikholdig og variert servicetilbud. Umiddelbar nærhet til buss, T-bane, barnehage, skole og matbutikker m.m.

På bakgrunn av besiktigelse av boligen, innhentede opplysninger, beliggenhet, standard, min mangeårige erfaring med salg av tilsvarende boliger, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel, har jeg vurdert boligen til ca. kr 12 500 000,-. Det er fra Statens Kartverk ikke opplyst om heftelser eller servitutter av betydning for verdivurderingen, ei heller fra Plan og bygningsetaten Oslo kommune. Eiendommen er gitt brukstillatelse den 24/12/2004.

Eventuelle spørsmål kan rettes undertegnede.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.05.2024	22.10.2024		11 990 000	12 075 000	0	12 075 000
15.10.2009	26.10.2009	21.12.2009	4 900 000	5 700 000	-	5 700 000
02.02.2005		02.02.2005	-	3 740 000	-	3 740 000

Leiligheter til salgs i NYGÅRD grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 515 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
65
dager

Leiligheter solgt i NYGÅRD grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

8.8M
8.5M
8 239 000 Salgspris i snitt
7 945 000 Prisantydning i snitt
7.6M
7.3M
7.0M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

135 870 Bergrådveien 5 C Totalpris 12 500 000

121 170 NYGÅRD grunnkrets i snitt siste 3 mnd

108 079 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bergrådveien 5 C, 0873 OSLO
OSLO kommune
gnr. 53, bnr. 26, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 93 m²



Befaringsdato: 17.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1752 **Referansenummer:** HD5276

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Rune Larsen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig



Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.



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.



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

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

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



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.



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

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Beskrivelse av eiendommen

Moderne leilighet med god standard i 2 etasje. Leilighetsbygg i betong/mur konstruksjon med en fasade av murstein.
Leiligheten holder god standard med bl.a. bad med varme, og opplegg for vaskemaskin på toalettrom. Parkett på gulv i alle oppholdsrom. Lysog pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold.
Utgang fra stue til sørvest vendt balkong. Kjøkkenløsning med glatte fronter, heltre benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer.
Leiligheten har avvik som vi har gitt TG2-TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye.
Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong av betong med tre bekledning, rekkverk av stål. 9m2.
Balkong ligger sørvest vendt.
Treverk å gulv har stedvis avskallinger.
Rekkverk er for lavt, under 1 meter målt fra tre plattinger til topp rekkverk. Om tre platting tas bort er rekkverk høyde ok.

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I følge NS 3600 pkt 24 skal dette opplyses om og gis en TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".
Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og betong. Overflater er i generelt god stand med stedvis forventet bruk slitasje.

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Det er ved stikkprøver målt mindre og ubetydelige høydeforskjeller i stue og på kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i stue/kjøkken målt høydeforskjell på 10 mm på hele rommets gulvflate. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe og peis i stuen.
Det mangler ubrennbar plate under feieluke og feieluke sår for nær brennbar vegg.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på vegg og gulv, malte plater/betong i taket. Badet er fra byggeåret og generelt i god stand.
Rommet er innredet med badekar, servant i innredning og toalett. Badet har stedvis flatt gulv og fall til sluk 1-200 uten opp kant ved døren på hele gulvet. Badet har ikke rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist kun 1cm. Membran er synlig i sluket men ikke under klemring, membran har slitasje og er avskallet nede i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige nivåer av fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekk til avtrekk, til luft under døren.
Da det er registrert flatt gulv kan det på grunn av toleranse klasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme mot fall.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Skap har stedvis skader under vasken som kommer av liten lekkasje i avløp. Forholdet bør undersøkes av rørlegger.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flis på gulv og malte plater på tak og vegg, innredet med toalett, plass til vaskemaskin og servant i innredning. Det er sluk i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via fellesanlegg, plassert i felles bod.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler samsvarserklæring på elektrisk anlegg.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Boligen har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

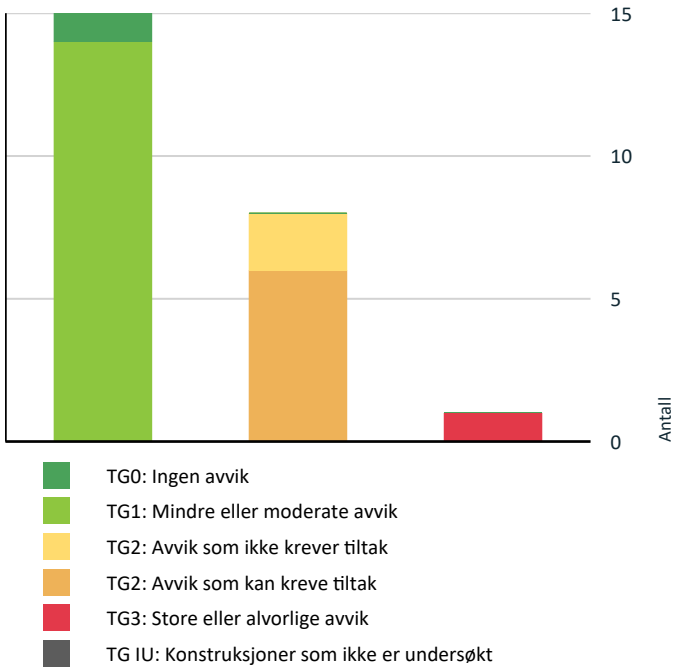
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garderobe er omgjort til soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

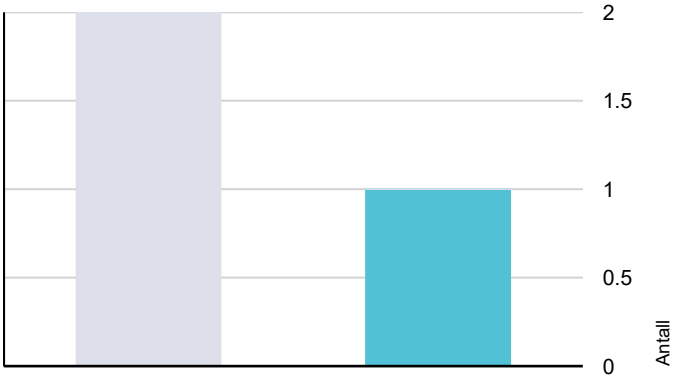
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ildsted/pipe

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler samsvarserklæring på elektrisk anlegg.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist at overflater har noe skader.

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2004

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Leiligheten er jevnlig og godt vedlikeholdt.

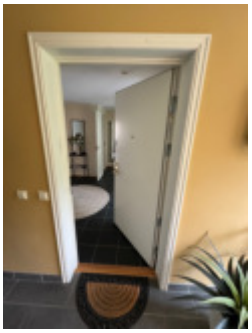
UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

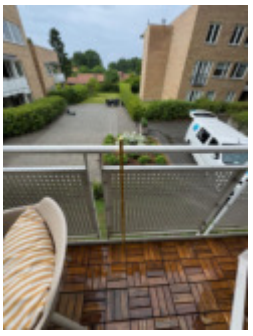
Balkong av betong med tre bekledning, rekkverk av stål. 9m2. Balkong ligger sørvest vendt.
Treverk på gulv har stedvis avskallinger.
Rekkverk er for lavt, under 1 meter målt fra tre plattinger til topp rekkverk. Om tre platting tas bort er rekkverk høyde ok.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Tilstands analyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget er ikke fremlagt. I følge NS 3600 pkt 24 skal dette opplyses om og gis en TG2. Det er sameiets styre sitt ansvar at det foreligger en vedlikeholdsplan. Lov om burettslag (burettslagslova) sier i § 5-17 at styret har ansvar for "vedlikehald av eiendommen".
Styret har derfor et juridisk ansvar for å sørge for forsvarlig forvaltning, som inkluderer planlagt vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og betong. Overflater er i generelt god stand med stedvis forventet bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Det er ved stikkprøver målt mindre og ubetydelige høydeforskjeller i stue og på kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i stue/kjøkken målt høydeforskjell på 10 mm på hele rommets gulvflate. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis i stuen.
Det mangler ubrennbar plate under feieluke, og feieluke står for nær brennbar vegg.

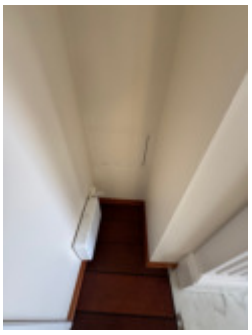
Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

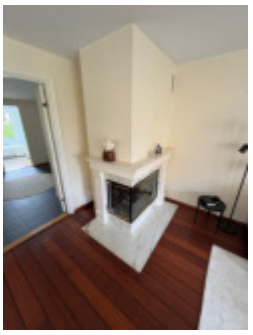
Ildsted/pipe

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater/betong i taket. Badet er fra byggeåret og generelt i god stand.
Rommet er innredet med badekar, servant i innredning og toalett.
Badet har stedvis flatt gulv og fall til sluk 1-200 uten opp kant ved døren på hele gulvet. Badet har ikke rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist kun 1cm. Membran er synlig i sluket men ikke under klemring, membran har slitasje og er avskallet nede i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen skadelige nivåer av fukt ble påvist. Det er ventilasjon via avtrekk til avtrekk, til luft under døren. Da det er registrert flatt gulv kan det på grunn av toleranse klasse for ferdig flislagt flate og standardens krav til overflater og produksjon av fliser stedvis forekomme mot fall.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har stedvis flatt gulv og fall til sluk 1-200 uten oppkant ved døren på hele gulvet. Badet har ikke rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp slukrist kun 10cmm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran ligger ikke under klemring og har skader nede i sluk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Utstyr er fra byggeåret og mesteparten av teoretisk levetid er oppbrukt.

ETASJE > BAD

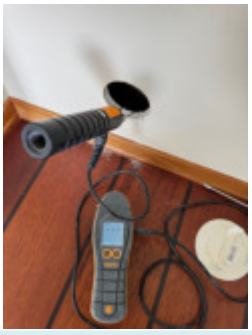
TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk og til luft under dør.

ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i I vegg mellom bad og spisestue.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Skap har stedvis skader under vasken som kommer av liten lekkasje i avløp. Forholdet bør undersøkes av rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis på gulv og malte plater på tak og vegg, innredet med toalett, plass til vaskemaskin og servant i innredning. Det er sluk i rommet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

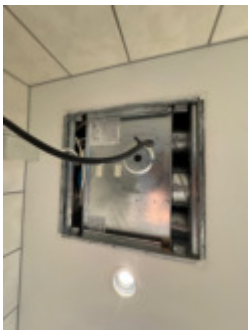
TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via fellesanlegg, plassert i felles bod.
Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.



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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler samsvarserklæring på elektrisk anlegg.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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.
   2004

Tilstandsrapport

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp 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

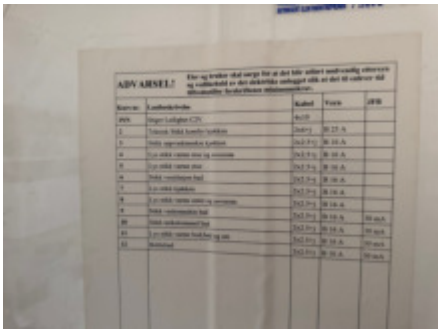
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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 På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
    Det mangler samsvarserklæring på elektrisk anlegg.
    Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt.





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

Boligen har brannalarm og brannslokker.
Utstyr er ikke testet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

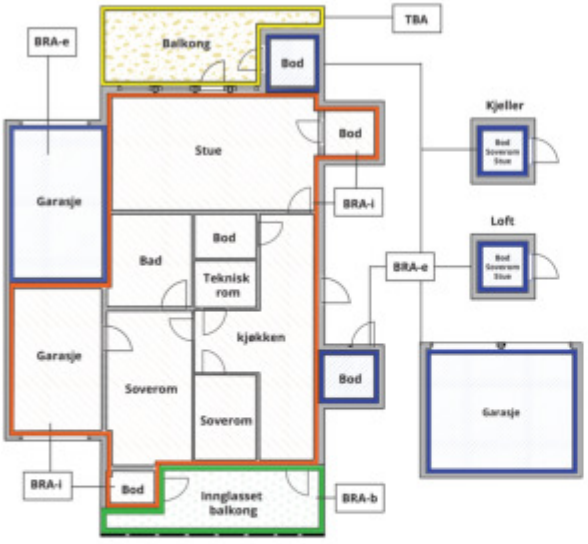
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	93	5		98	9
SUM	**93**	**5**			**9**
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Spisestue, Stue, Kjøkken	Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9
Bod i kjelleren på 5m2 er medtatt som BRA-e etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.
Utvendig balkong er medtatt som TBA med 9m2
Innvendig boder er medtatt som BRA-i etter ny standard og som s-rom etter gammel standard.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Garderobe er omgjort til soverom.

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: Takhøyde i stuen er 2,4m

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	93	5

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	53	26		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bergrådveien 5 C

Hjemmelshaver
Vinje Bjørg Moe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rolig og attraktiv beliggenhet i blindvei i utpreget villaområde på Tåsen. Området består hovedsakelig av ene- og tomannsboliger. God, tilbaketrukket og solrik beliggenhet på feltet, med utsyn over grøntarealer. Kort vei til marka med utallige turmuligheter. Kort vei også til Akerselva med gang- og sykkelvei til sentrum om Nydalen, BI, Storo, og til idylliske Maridalsvannet. Kort vei til Tåsen senter med det meste man trenger av butikker, legesenter og andre servicetilbud, som T-baner, flybuss og andre busslinjer

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Uelands gate til Tåsenveien i Bydel Nordre Aker. Fortsett på Tåsenveien. Kjør til Bergrådveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 700 000	2009

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Den er ikke fylt ut av eier	Gjennomgått		Nei
Megler	17.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	
2	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HD5276

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Bergrådveien 5C
Postnummer	0873
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81767726
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	1f417670-151b-4c3f-a124-ba25fdeeb585
Dato	28.04.2024



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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Slå el.apparater helt av
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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: Bergrådveien 5C
Postnummer: 0873
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0201
Dato: 28.04.2024 8:47:41
Energimerkenummer: 1f417670-151b-4c3f-a124-ba25fdeeb585

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 53
Bruksnummer: 26
Seksjonsnummer: 14
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81767726

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

MEGLER-OPPLYSNINGER

NYE PARK EIENDOMSMEGLING AS
PrivatMegleren PARK
v/Tove Lise Teilman

Ordre 8589948 3948/14 13.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.06.2025.

Boligselskap: 3948, Eierseksjonssameiet Bergrådv.5
Organisasjonsnr: 988.003.700
Eier: Bjørg Moe Vinje
Leieobjekt: 14
Seksjonsnummer: 14
Adresse: Bergrådveien 5, 0873 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 76559635.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert for selskap

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.649,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	796,-	98,-	14.562,-	0,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:
Ingen lån registrert for leilighet

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent; gunnar.bostrom@obos.no.

Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Ole Kristen Øverberg Bergrådveien 5c, 873 OSLO, e-post: b5@styrerommet.no.

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

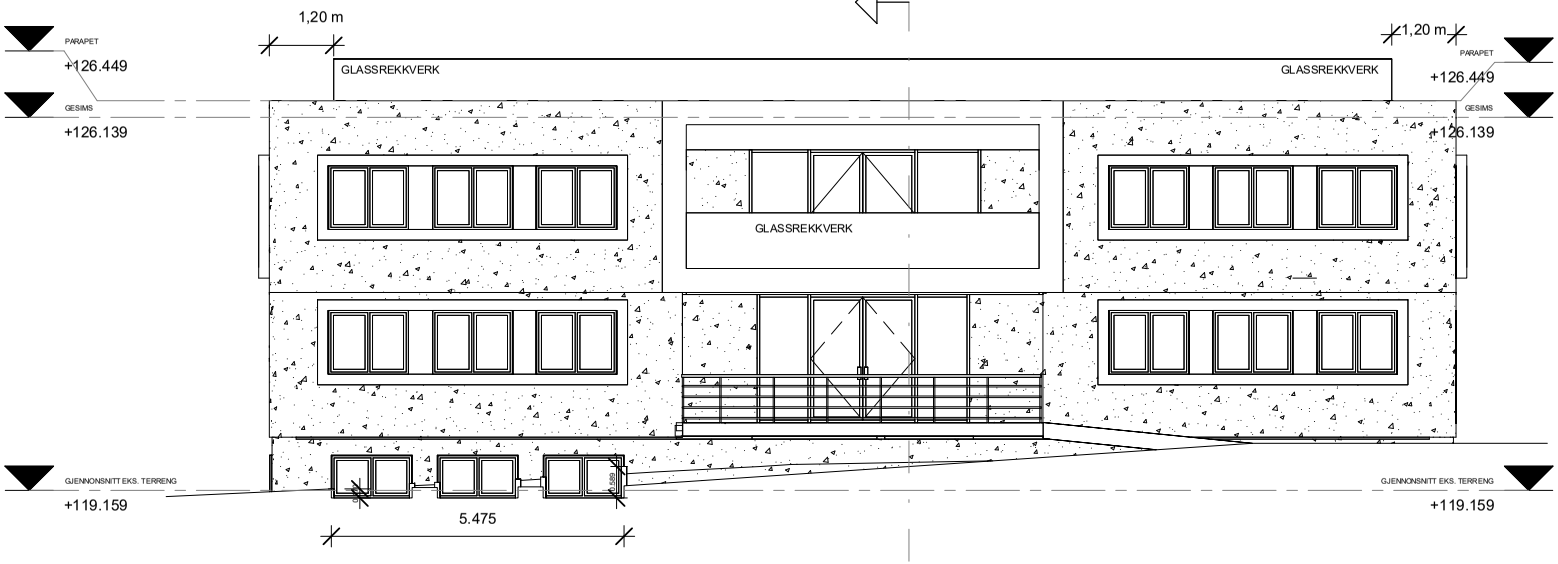
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

FASADE_NORD

MÅLESTOKK/ ARK STR.:	VEDLEGG NR.:	KOMMUNENS SAKSNR.:	REVISJON:	PROSJEKT NR.:
1:100@A3	E-F20			UX-2107

SNITT A-A
E-SN10



SNITT A-A
E-SN10

FASADE NORD
1 : 100

TEGNING:	PLANGRUNNLAG:	BEREGNING:	MAX BYA m²:	TILTAKSHAVER/ BYGGHERRE:
FASADE NORD	Reguleringsplan S-4220	BYA	0 m²	Jostein Beckström Trosvik

Gnr: 53	Bnr: 337	Snr:	Frr:

BKS. BYA m²:	RIVES BYA m²:	NYTT BYA m²:	PARKERING BYA m²:	SUM BYA m²:

BYGGEPLASS:	BRUTTO TOMT m²:	REDUSERES m²:	TILLEGG m²:	NETTO TOMT m²:	SUM BYA %:
Bergrådveien 3B 0873 OSLO	663.5 m²				

Bergrådveien 3B
0873 OSLO

TEGNINGSTATUS:
SØKETEGNINGER

	BTA	P-ROM	S-ROM	BRA
E.				
4.				
3.				
2.				
1.				
K.				

REV	DD.MM.YY	BESKRIVELSER

KVALITETSKONTROLL:
EGENKONTROLL IHT KONTROLLSKJEMA

PRINTET DATO: 12.12.2022 23:19:14

SIGN: LEU

LARS EINAR ULRIKSEN
SIVILARKITEKT N. TAKSTMANN
UPROXO AS
Postadresse: Postboks 10037 Berli N-1707 HALDEN
Kontoradresse: Østre Aker vei 17 N-0581 OSLO

K:\ PROSJEKTER\ OSLO\ Bergrådveien 3B\ TEGNING & PROSJEKTERING\ TEGNINGER\ REVIT\ Bergrådveien 3b_TERRENG.rvt

12.12.2022 23:19:14

SITUASJONSPLAN



V A - P L A N

REVISJON: **A**

DATO 03.10.2022

EIENDOM:

G.nr.:53, B.nr.: 337
Bergrådveien 3B
0873 OSLO

TILTAKSHAVER:

Jostein Trosvik
Bergrådveien 3B
0873 OSLO

ANSVARLIG SØKER

UPROXO AS
Postboks 1007 SØRLI
1 7 8 7 H A L D E N

Oslo Kommune
Vann- og avløpsetaten
Tel: 21802180

Dato: 06.10.2022
Sign:

Format: A3

Tegnforklaring neste side

N

Målestokk
1: 500

Byggverk må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2.0 meter. Andre arbeider over eller nær hovedledning må meldes til VAV.
Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende. Det er ikke alltid ledningene går rettlinjet mellom kummene.
Påvisning i marken utføres ved henvendelse til VAV.

INNKALLING EX.ORD. ÅRSMØTE 15.01.2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3948
EIERSEKSJONSSAMEIET BERGRÅDVEIEN 5

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET BERGRÅDVEIEN 5

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

Dato for årsmøtet:

15. januar 2025 kl. 18:00, hos Kristin og Odd Bentzen, Bergrådveien 5A.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og to protokollvitne som signerer protokollen elektronisk.
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Vedlikeholdstiltak - Prosjekt 2025 og 2027
6. Valg av styreleder
7. Valg av varamedlem
8. Revisjon

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET BERGRÅDVEIEN 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Ole Kristen Øverberg velges til møteleder

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet registreres etter opprop og innleverte fullmakter.

Forslag til vedtak
Antall fremmøtte stemmeberettigede: [antall] Antall fullmakter: [antall] Totalt antall stemmeberettigede: [antall]

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og to protokollvitne som signerer protokollen elektronisk.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn velges det en protokollfører. Det velges to protokollvitner som signerer protokollen elektronisk.

Styrets innstilling
Til å føre protokoll foreslås Kirsti Ramdahl. To protokollvitner foreslås etter benkeforslag.

Forslag til vedtak

Til å føre protokoll velges Kirsti Ramdahl. Som protokollvitner velges [Navn] og [Navn]

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Vedlikeholdstiltak - Prosjekt 2025 og 2027

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har ansvaret for å sørge for nødvendig og tilstrekkelig vedlikehold av bygninger og felles uteområder. Vedtaket har som formål å gi styret tilslutning fra årsmøtet for vedlikeholdstiltakene, samt å sikre at de blir gjennomført av det til enhver tid sittende styre. Dersom styret finner det hensiktsmessig å redusere omfanget av prosjekt 2025 eller 2027, skal dette forelegges årsmøtet så snart som mulig.

Vedtaket skal ikke forstås som en begrensning av hvilke vedlikeholdstiltak styret kan gjennomføre i den aktuelle perioden.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å gjennomføre Prosjekt 2025 og 2027, samt følge opp Prosjekt Heis, slik de er gjort rede for nedenfor og i vedlagte vedlikeholdsplan 8. januar 2025.

Det er estimert kostnader for vedlikeholdstiltakene. De reelle kostnadene kan bli både høyere og lavere.

Kostnadene finansieres ved ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne, fordelt etter eierbrøk.

Kort om Prosjekt 2025

Estimerte kostnader i klammer.

- Maling av oppganger (250 000)
- Utbedring av silikonfuger ved fliser i oppganger (62 500)
- Utskifting av lamper til LED (250 000)
- Diverse arbeider ved grunnmurene (200 000)

- Utskifting av varmtvannsberedere (180 000)
- Uforutsette utgifter (150 000)

Totalt 1 092 500 kroner.

Dato for ekstraordinær innbetaling av anslagsvis 1,1 millioner kroner for Prosjekt 2025 settes til 15. mai 2025.

Kort om Prosjekt 2027

Estimerte kostnader i klammer

- Omtekking tak, beslagsarbeider, vask av rullesten, skifte av råtne trepanel, vask av fasade og balkonger samt maling av vinduer og paneler i tre (3 750 000)
- Oppussing/maling av garasje (270 000)

Totalt 4 020 000 kroner.

Kort om Prosjekt Heis

Ut fra rådene vi har fått fra Heiskonsulenten AS kan det forventes en omfattende modernisering/utskifting av heisene rundt 2029. Kostnadene er estimert til 3,5 eller 5 millioner kroner avhengig av om vi går for modernisering eller utskifting. Otis er ny leverandør av ettersyn og service fra 1. januar 2025. Styret vil ha dialog med dem om hva vi bør foreta oss for over tid å ha kostnadseffektiv drift, og følge opp heisene i samsvar med vedlikeholdsplanen.

Forslag til vedtak
Årsmøtet gir tilslutning til Styrets innstilling med forslag til vedtak.

Vedlegg
1. Vedlikeholdsplan 9. januar 2025.pdf

Sak 6
Valg av styreleder

Innstilling
Styreleder Ole Kristen Øverberg har valgt å trekke seg fra vervet begrunnet i økt arbeidsbelastning i sitt arbeid som dommer. Nåværende varamedlem Elisabeth Febjør velges som ny styreleder for perioden frem til ordinært årsmøte 2025.

Roller og kandidater

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

- Elisabeth Febjør

Sak 7

Valg av varamedlem

Innstilling

Ole Kristen Øverberg velges som varamedlem for perioden frem til ordinært årsmøte 2025.

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ole Kristen Øverberg

Sak 8

Revisjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi betaler i dag over 9000 kroner årlig til BDO for revisjon av regnskapene. Et sameie av vår størrelse med 16 seksjoner har ikke plikt til å ha revisor, jf. eierseksjonsloven § 65.

Styrets innstilling

Styret har ikke tro på at revisor er nyttig for sameiet. Det er en helt overfladisk gjennomgang og vi har OBOS som forretningsfører. Styret foreslår å si opp avtalen.

Forslag til vedtak

Avtalen med BDO om revisjon av regnskapene sies opp.



Vedlikeholdsplan

EIERSEKSJONSSAMEIET BERGRÅDVEIEN 5

Vegger og fasader

Redusert

Sameiet sto klart for innflytting ved nyttår 2004/2005. I årene etterpå har det vært to vedlikeholdstiltak av betydning. Rundt 2014 ble vinduer og utvendige paneler i tre malt og rundt 2019 ble to teglstensvegger impregnert fordi endel murstener begynte å gå i oppløsning (nordveggen på 5B og østveggen på 5C). Endel murstener ble skiftet ut med nye og enkelte ble erstattet med en type som har hull for å forbedre ventilasjonen mot vegg bak murstenene.

BYGNING UTVENDIG

Vinduer, dører og porter

Redusert

Det er behov for maling av ståldører og terskler, samt ytterdører. Det kan vurderes å male dørene til leilighetene. For maling av vinduer og paneler, se tiltak under tak.

Tak, torg og takterrasser

Redusert

BMI Icopal inspiserer takene 2 ganger i året. Rapportene er vedlagt fakturaene som er tilgjengelig på Styrerommet. Det anbefales omtekking av tak senest innen 3-5 år, regnet fra 2024. Takstmann Lasse Evensen har i rapport 24. oktober 2024 anbefalt omtekking senest 2027. Det vil samtidig være behov for blikkenslagerarbeid for beslag mv. Rullesten på deler av takene må tas vekk, vaskes og legges tilbake. Deler av trepanel må skiftes på grunn av råte. Det bør vurderes nærmere om belegg/membran/sluk under terrassebordene skal skiftes. På grunn av høye rigg/stillas/heis-kostnader er det hensiktsmessig å male alle vinduene og trepaneler på bygningene i forbindelse med en entreprise om takarbeider.

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

Redusert

Inngangspartiene har behov for maling. Bør tas i forbindelse med utskifting av lamper til LED, både i oppgangene og bodene. Prosjekt 2025.

Garasje har et oppussingsbehov, maling av tak og vegger. Prosjekt 2027.

Innvendige trapper

Redusert

Takstmann Evensen har anbefalt at vi får utført arbeid med silikonfuger mellom flisene i oppganger og trapper.

Prosjekt 2025.

BYGNING INNVENDIG

Skadedyr

God

Skadedyr har så vidt styret ved aldri vært et problem i sameiet.

VVS

Rør for vann, avløp og takvann

Redusert

I ettersynsavtalen med BMI Icopal er det det tatt med at de sjekker at rennene på taket er fri for løv og annet smuss.

Det er varmekabler i taknedløpene. Elkontroller bør omfatte kontroll av at disse fungerer.

NRC Gravco gjennomførte vedlikeholdsspyling av sluk/avløp i oktober 2022. Kostnad den gangen var 25 000 kroner. Bør gjennomføres om lag hvert 5. år. Rørleggervakta har spylebil og er en mulig leverandør av vedlikeholdsspyling.

VVS

Stoppekraner, sluk og armaturer til forbruksvann

God

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å vedlikeholde/skifte ut membraner og sluk i leilighetene og på terrassene. Det er gitt nærmere informasjon om dette på Vibbo under «Internkontroll». Stoppekraner som sameiet er ansvarlig for ble befart av Rørleggervakta i 2024. De ble merket bedre og det ble også installert ny stoppekran ved døren fra garasjen til 5C.

Utekranene i 5A og 5C må stenges innvendig og tappes ned før vinteren. 5B har et automatisk system. Se instruksjon på Vibbo under «Internkontroll».

VVS

Varmtvannsberedere

Redusert

Berederne nærmer seg forventet levealder. Ifølge Rørleggervakta vil det være strømbesparende med nye beredere.

VVS

Ventilasjon

God

Det er ikke balansert ventilasjon i fellesarealene og leilighetene. Ett unntak er seksjon A1H.

Miljøteknikk gjennomførte rens av kanaler og rengjøring av vifter i november 2024. Bør gjøres hvert 5-10 år (kontroller intervall med Miljøteknikk).

Kontakt er Rune Flaglien, rune@miljoteknikk.no

ELEKTRO

Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

Redusert

Det er svært viktig å ha god kontroll på styringen av varmekablene i nedkjøringen til garasjen. Varmekablene trekker mye strøm. Systemet må kun være påslått i vinterperioden hvor det er behov for smelting av snø og is. Tidsbryter for Isfri60 ble montert av Elektrokonsept ved Jacek 23. desember 2024 og han flyttet nedbørsføleren lengre ut på veggen 6. januar 2025. Manuell overstyring av autoinnstillingen vil kunne skrus på med tidsbryteren. Dette skal kun gjøres hvis autoinnstillingen ikke gir tilstrekkelig tining. Dette kan være ved store snefall eller der det er isete men svært kaldt. Isfri60 skrur seg av automatisk ved temperaturer under minus 10, jf. brukermanualen. For nærmere opplysninger, se Vibbo under «Internkontroll».

Halogen/lysstoffrør bør skiftes til LED. Flere lamper i oppkjørsel, over inngangsdørene og i trappeløpene er defekte/mangler deksel.

Eltilsynsrapporter fra Lefdal for 2022, 2023 og 2024 er lastet opp på Styrerommet under Filer og dokumenter, Elektro. Termografering bør gjøres i 2025, hvert 3. år.

TELE OG AUTOMATISERING

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

God

Nytt porttelefonsystem montert høsten 2024. OBOS-nøkkel med fjernåpning installert på ytterdørene.

TV, internett og mobilsystemer

God

Vi har kollektivavtale med Telia om levering av TV og internett. Avtalen er sagt opp og erstattes fra 1. juli 2025 av ny avtale med Viken Fiber/Altibox.

Overvåkningsanlegg

God

Vi har avtale med Sector alarm om levering av grunnpakke med innbrudds- og branndetektorer med tilkobling til alarmsentral. Alle leilighetene har FG godkjent løsning etter inspeksjon fra Sector senhøsten 2024. I 2024 fikk ble det også byttet fra 2G til 4G tilkobling.

Systemer for katodisk beskyttelse av betong

Redusert

Avflassingen av maling nederst på betongsøylene og veggene i garasjen kan ifølge takstmann Evensen knyttes til klorider (salt) og fuktighet. Over tid kan dette forringe bæreevnen til søylene. Armeringsjernet ruster. Vask av dreneringsasfalten er viktig for å fjerne kloridene som skriver seg fra salting av veiene. Ved oppussingen av garasjen (maling) må problemet tas i betraktning, for å øke beskyttelsen og i størst mulig grad hindre ny avflassing.

Personheiser

Redusert

I 2024 har vi innhentet fagkyndig rådgivning fra Heiskonsulenten AS. Det er gitt anbefalinger fra Kone (nåværende servicepartner) og Otis, som tar over serviceavtalen 1. januar 2025. Kone har anbefalt nye heiser og Otis en omfattende modernisering (Gen 2) til en estimert pris for alle heisene på henholdsvis om lag 5 og 3,5 MNOK. Otis har modifisert anbefalingen noe i e-postveksling med Svein Haagensen, se arkiverte dokumenter på Styrerommet. Heiskonsulenten har anbefalt at vi bør ta høyde for en av alternativene rundt 2029 og at vi starter prosjekteringen et par år i forkant. Det blir i bunn og grunn et spørsmål om når vi mener servicekostnadene blir for høye sett i forhold til utskifting/modernisering og om vi kan leve med risikoen for at heisene er ute av drift i lengre tid i påvente av deler og kapasitet hos montørselskapet. Service på de 20 år gamle heisene er meget kostbart. I treårsperioden 2022 til 2024 har det medført kostnader på 319 000 kroner. Selv om det synes dyrt med en utskiftning/modernisering, må det veies mot vedlikeholdsutgiftene, som forventes å øke med alderen på heisene. En avtale om ny heis vil ha 5 års garanti og vil typisk ha service inkludert i den samme perioden. Det synes fornuftig å søke bistand fra Heiskonsulenten eller tilsvarende uavhengig rådgiver ved et prosjekt om modernisering/utskifting av heisene.

Overvann og drenering

Redusert

Se beskrivelse under fasader. Det er en pågående lekkasje ved innkjørsel parkeringskjeller og overgangene mellom grunnmurer og terreng må enkelte steder utbedres.

Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager

Redusert

Støttemur mot skråning nord for 5C heller kraftig utover. Takstmann Evensen har rådet oss til å engasjere statiker for å vurdere hvor kritisk situasjonen er. Kostnad til dette er anslått til 10-15 000 kroner. Hvis det er behov for å ta ned/sette opp muren på nytt kan det innebære en kostnad på flere hundre tusen kroner. Siv.ing. Rune Hope i Will Arentz AS var på befaring 13. desember 2024. Notat fra ham forelå 8. januar 2025. Vi må jevnlig måle om avstand mellom topp på muren og fasade reduseres. Målepunktene er risset inn i muren og fasaden. Ved befaringen var avstanden 175 cm. Se vedlagte notat og bilder.

Årlig beskjæring av hekkene mot fellesområdene og naboeiendommene, samt ugressbekjempelse i tunet. De eksklusive bruksrettene til hageparseller omfatter ikke hekkene. En større beskjæring av hekkene planlegges tidlig vår/vinter 2025. Gartnerhagen utfører på timepris.

De to furutrærne mellom eiendommene til Fahre (5D) og sameiet står midt i grenselinjen. Grensemarkør er på oversiden av muren ved vår kasse for grus til strøing. Det er altså ikke gittergjerdet som markerer eiendomsgrensen. Det er et felles ansvar for de to eiendommene å sørge for at grener mv. ikke medfører skade. Beskjæring avtales og bekostes i fellesskap. For noen år siden ble det av en arborist fra Norsk Trepleie AS festet en line for å sikre en stor gren fra å falle ned. Overenskomsten mellom utbygger i sameiet og Fahre, som i punkt 4 også regulerer de nevnte trærne, er lastet opp under Filer og dokumenter på Styrerommet.

BRANNSIKKERHET

Dører på og imot fellesområder

Redusert

Ytterdørene til bygningene, inngangsdørene til leilighetene og metalldørene i kjelleren samt terskler, bør vurderes malt i forbindelse med maling av oppganger.

Prosjekt 2025.

BRANNSIKKERHET

Røykventilasjon

God

Holst Service & Montering AS kontrollerer og rengjør vifter på taket én gang hvert år i tråd med serviceavtale. Pris 2024 var 5000 kroner.

Tiltak

Tiltak	Årstall	Status	Estimat
Utskifting/modernisering av heiser	2029	Planlagt	4 000 000
Vedlikeholdsspyling rør og avløp	2027	Planlagt	30 000
Omtekking av tak, maling av vinduer mv.	2027	Planlagt	3 750 000
Oppussing av garasje	2027	Planlagt	270 000
Vurdering fra statiker av støttemur på nordsiden av 5C	2025	Ferdigstilt	15 000
Ekstraordinær beskjæring av hekker/vegetasjon mot fellesområder og naboeeiendommer	2025	Planlagt	50 000
Utskifting av lamper til LED	2025	Planlagt	250 000
Utskifting av varmtvannsberedere	2025	Planlagt	180 000
Diverse arbeider ved grunnmurene	2025	Planlagt	200 000
Silikonfuger oppganger/trapper	2025	Planlagt	62 500
Maling av oppganger	2025	Planlagt	250 000
Ventilasjonsrens/kontroll	2024	Ferdigstilt	60 000

Utskifting/modernisering av heiser

Heis for person, varer og biler · Planlagt 2029 · Estimat 4 000 000 kr

Personheiser

Heiskonsulenten AS ved Kenneth Wollik har høsten 2024 anbefalt utskifting alternativt omfattende modernisering av personheisene i løpet av en 4 til 5-årsperiode og at prosjekteringsfasen med innhenting av tilbud starter om 3 til 4 år, se dokumentasjonen som er vedlagt. Kostnadene er estimert til henholdsvis 5 og 3,5 millioner kroner til sammen for de tre heisene. I tillegg kommer konsulentbistand til innhenting og vurdering av tilbud og kontroll av leveransen samt prisstigning. Tidshorisonten bør diskuteres nærmere med Otis som tar over serviceavtalen 1. januar 2025.

BYGNINGER OG OMRÅDER

5A

5B

5C

Vedlikeholdsspyling rør og avløp

VVS · Planlagt 2027 · Estimat 30 000 kr

Rør for vann, avløp og takvann

Vedlikeholdsspyling, sist utført av NRC Gravco i oktober 2022.

BYGNINGER OG OMRÅDER

5A

5B

5C

Uteområdet

Garasjeanlegg og boder

Omtekking av tak, maling av vinduer mv.

Bygning utvendig · Planlagt 2027 · Estimat 3 750 000 kr

Tak, torg og takterrasser

Omtekking tak, beslagsarbeider, vask av rullesten, skifte av trepanel der det er råte, vask av fasade og balkonger samt maling av vinduer og paneler i tre. BMI Icopal har gitt et detaljert estimat for omtekking og beslagsarbeider på 660 000 kroner pr. tak. Det inkluderer ikke snekkerarbeid, skifte av trevirke og demontering av terrasser. Evensen har gitt et røft estimat på 3,75 millioner kroner for alt det nevnte arbeidet.

Prosjekt 2027

BYGNINGER OG OMRÅDER

5A

5B

5C

Oppussing av garasje

Bygning innvendig · Planlagt 2027 · Estimat 270 000 kr

Vask og maling av tak og vegger i garasje i forbindelse med vask av dreneringsasfalt. Fokus på pustende maling for å beskytte søyler mot fuktopptrekk/avflassing som følge av klorider (salt). Vask av vegger og dreneringsasfalten ble utført av RenService sommeren 2024.

Prosjekt 2027

BYGNINGER OG OMRÅDER

Garasjeanlegg og boder

Vurdering fra statiker av støttemur på nordsiden av 5C

Uteområder · Ferdigstilt 2025 · Estimat 15 000 kr

Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager

Støttemuren heller kraftig utover og preges av at den er utsatt for mye fukt fra massene den støtter opp mot. Det er risiko for at den faller ned. Takstmann Evensen har rådet oss til først å få en vurdering fra en statiker om risiko/tid vi har til rådighet før vi må gjøre noe med muren.

Notat fra sivilingeniør Rune Hope fra Will Arentz AS forelå 8. januar 2025. Se nærmere informasjon under punktet om uteområdene.

BYGNINGER OG OMRÅDER

Uteområdet

Ekstraordinær beskjæring av hekker/vegetasjon mot fellesområder og naboeeiendommer

Uteområder · Planlagt 2025 · Estimat 50 000 kr

Beplantning, grunnforhold, gjerder og hager

Hekkene har vokst seg så høye, brede og kraftige at det er behov for en mer grundig beskjæring med kraftigere verktøy enn hekkeklipper som bare tar toppene. Det er i tillegg mye vegetasjon mot våre naboeiendommer som bør tynnes ut og beskjæres på samme måte. Det er anbefalt at dette gjøres på senvinteren, i februar.

KONTAKTER

Leverandører
Gartnerhagen

BYGNINGER OG OMRÅDER

Uteområdet

Utskifting av lamper til LED

Elektro · Planlagt 2025 · Estimat 250 000 kr

Belysningsutstyr og elektrisk anlegg generelt

Utskifting av alle lamper i fellesområdene til LED. I dag er lysrørene i parkeringskjeller LED. Gjenværende lamper med halogen/lysstoffrør er i oppgangene, bodene, utvendig i taket ved ytterdørene og stolpene som gir utebelysning, se tiltaket om maling av oppganger. De to midterste lampene i nedkjøringen til garasjen er av en annen kvalitet enn de to andre og bør skiftes ifølge Elektrokonsept ved Jacek. Tiltakene bør koordineres. Takstmann Evensen estimerte samlet pris for lamper og maling til 500 000 kroner.

Prosjekt 2025.

BYGNINGER OG OMRÅDER

5A

5B

5C

Uteområdet

Garasjeanlegg og boder

Utskifting av varmtvannsberedere

VVS · Planlagt 2025 · Estimat 180 000 kr

Varmtvannsberedere

Varmtvannsberederne (6 stk) er i nærheten av forventet levetid. Rørleggervakta har forespeilet merkbare strømbesparelser med nye beredere.

Prosjekt 2025.

BYGNINGER OG OMRÅDER

Garasjeanlegg og boder

Diverse arbeider ved grunnmurene

Bygning utvendig · Planlagt 2025 · Estimat 200 000 kr

Vegger og fasader

Det er lekkasje ved grunnmur inn mot sykkelparkeringen. Takstmann Evensen har anbefalt å arrondere terreng på nordsiden av 5A og sette på topplister/beslag over knotteplast som har seget. Det samme bør gjøres enkelte andre steder på bygningene for å redusere risiko for lekkasjer. Gjennom årene har det vært flere lekkasjer ved overgangene mellom terreng og grunnmurer. Svein Haagensen kan gi nærmere informasjon om dette. Muren som er i skråningen under seksjon B1H bør pusses og det bør vurderes en annen løsning for nedløp av vann der.. En nærmere beskrivelse for innhenting av tilbud bør skisseres av fagkyndig.

Prosjekt 2025

BYGNINGER OG OMRÅDER

5A

5B

5C

Silikonfuger oppganger/trapper

Bygning innvendig · Planlagt 2025 · Estimat 62 500 kr

Innvendige trapper

Arbeid med silikonfuger av flislegger. Bør eventuelt koordineres med oppussingen av oppgangene. Prisestimat fra takstmann Evensen.

BYGNINGER OG OMRÅDER

5A

5B

5C

Maling av oppganger

Bygning innvendig · Planlagt 2025 · Estimat 250 000 kr

Overflater (vegger, himlinger og gulv)

Maling av oppganger. Bør tas samtidig med skifte av lamper til LED og arbeid med silikonfuger.

Prosjekt 2025.

BYGNINGER OG OMRÅDER

5A

5B

5C

Ventilasjonsrens/kontroll

VVS · Ferdigstilt 2024 · Estimat 60 000 kr

Ventilasjon

Pris 1750 + mva pr leilighet, tillegg 500 + mva for A1H (balansert ventilasjon), 10 000 + mva for rens av kanaler i parkeringskjeller, 6500 + mva for rens av 3 stk kanaler til sluse, se tilbud på e-post 14. oktober 2024. Totalkostnad 60 000 kroner. Intervaller på 5-10 år.

KONTAKTER

Leverandører
Miljøteknikk

Leverandører
Rune Flaglien

BYGNINGER OG OMRÅDER

5A

5B

5C

Garasjeanlegg og boder

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.01.25
Selskapsnummer: 3948 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET BERGRÅDVEIEN 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3948
EIERSEKSJONSSAMEIET BERGRÅDVEIEN 5

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET BERGRÅDVEIEN 5

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Tåsen skole, klasserom 5A.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

I etterkant av årsmøtet vil det bli avholdt beboermøte. Tema for møtet er oppgaver i sameiet som kan fordeles blant beboerne. Nærmere informasjon blir lagt ut på Vibbo.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Valg av styret
8. Valgkomité
9. Vedtektsendring §5

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET BERGRÅDVEIEN 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Elisabeth Febjør velges til møteleder.

Sak 2

Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet registreres etter opprop og fullmakter, og dette legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Fremmøte registrert ved opprop. Antall fremmøtte stemmeberettigede: (ant) Antall fullmakter: (ant) Totalt antall stemmeberettigede: (ant)

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Kirsti Ramdahl velges til å føre protokollen. To protokollvitner velges etter benkeforslag.

Forslag til vedtak

Kirsti Ramdahl velges til å føre protokollen. Som protokollvitner velges (Navn) og (Navn)

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3948 Eierseksjonssameiet Bergrådv.5.pdf
2. 3948 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonorar fastsettes for foregående styreperiode.

Styrets innstilling

Godtgjørelsen til styret forslås å settes samlet til kr 4 000. Styret bestemmer selv fordelingen av godtgjørelsen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 4 000

Sak 7

Valg av styret

Innstilling

Styret i samråd med valgkomitéen foreslår gjenvalg av styreleder og ett av styremedlemmene, nytt styremedlem og varamedlem.

Roller og kandidater

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

- Elisabeth Febjør

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

- Kari Boye Buxrud
- Kirsti Ramdahl

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

- Thomas Dunseth

Sak 8

Valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår at styret ivaretar valgkomitéens oppgaver.

Forslag til vedtak

Styret ivaretar valgkomitéens oppgaver.

Sak 9

Vedtektsendring §5

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Pkt 5-1 (2): Nytt underpunkt l) ventilasjonsanlegget innvendig i seksjonen og m) kjøkkenavtrekk i seksjonen
Pkt 5-2 (1): Første setning endres til "Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen, uteområder med vegetasjon/beplantning og felles installasjoner, forsvarlig ved like."

Forslag til vedtak

Vedtektsendring §5 godkjennes

Vedlegg

3. Vedtekter vedtatt på Årsmøte 2025.pdf

Styrets årsrapport

Om sameiet

Boligsameiet ligger i Nordre Aker bydel i Oslo kommune, gnr. 53. bnr. 26. Org.nr.

988 003 700. Forretningsfører er Obos.

Styret i 2024 har vært:

Ole Kristen Øverberg (styreleder)

Valgt til styreleder etter Edvard Tvedt i Årsmøtet 27. mai 2024 for inneværende styreperiode. Øverberg trakk seg fra vervet ved ekstraordinært årsmøte 15. januar 2025.

Elisabeth Febjør (styreleder) - på valg 2025

Valgt til styreleder ved ekstraordinært årsmøte 15. januar 2025 etter Ole Kristen Øverberg for inneværende styreperiode.

Laila Mjelde (styremedlem) – på valg 2025

Kirsti Ramdahl (styremedlem) – på valg 2025

Elisabeth Febjør (varamedlem)

Varamedlem frem til ekstraordinært årsmøte 15. januar 2025 da hun overtok vervet som styreleder.

Ole Kristen Øverberg (varamedlem) – på valg 2025

Valgt til nytt varamedlem ved ekstraordinært årsmøte 15. januar 2025 for inneværende styreperiode

Valgkomité:

Lasse Ramdahl – på valg 2025

Anne Marit Tvedt – på valg 2025

Det har til sammen vært 15 styremøter og 1 ekstraordinært årsmøte 15. januar 2025.

Styret har ivaretatt sameiets interesser i forbindelse med ordinær drift og i tillegg hatt et omfattende arbeid med å utarbeide en plan for vedlikehold av bygningsmassen og fellesområdene. Styret har videre gjennomgått alle sameiets avtaler for å sikre at vi ikke betaler for mye og spesielt på områdene forsikring og alarmanlegg har vi oppnådd gode besparelser. En detaljert orientering lagt ut 11. desember 2024 via Vibbo og en papirkopi i postkassen til seksjonseierne.

Regnskap 2024 og budsjett 2025 er vedlagt innkallingen til årsmøte 2025 sammen med denne årsrapporten.

Saker styret har arbeidet med i 2024

Økonomi

Økonomien og likviditeten har gjennom året har vært tilfredsstillende, men vi fikk likviditetsmessige utfordringer etter manglende innbetaling til vaktmestertjenesten i 2023 som medførte underskudd i regnskapet og som ble dekket inn av oppsparte midler. Styret besluttet i forkant av årsmøtet en ekstraordinær innbetaling tilsvarende 3 måneders fellesutgifter med forfall 1. august. I tillegg ble det i oktober 2024 avdekket at håndteringen av varmekablene i garasjenedkjørselen ikke har vært god nok. Varmekablene hadde stått på kontinuerlig drift i perioden november 2023 til ultimo oktober 2024. Merforbruket av strøm tilsvarte omkring kr 100 000. Ved utløpet av desember var kontoen nærmest tom.

Som følge av likviditetssituasjonen bestemte styret å innkreve kr 200 000 fra seksjonseierne fordelt på eierbrøk. Forfall ble satt til 1. februar 2025. Fra samme dato ble de månedlige fellesutgiftene, fordelt etter eierbrøk, øket fra kr 97 164 til kr 110 000 (om lag 13%) for å møte budsjetterte ordinære driftsutgifter.

Vedlikeholdsplan

Hovedfokus til styret dette året har vært å få på plass vedlikeholdsplan. Takstmann Lasse Evensen ble engasjert til å utarbeide en tilstandsrapport for bygningsmassen og fellesarealene som skulle danne grunnlaget for vedlikeholdsplanen. Tilstandsrapporten ga anbefalinger om når tiltak burde utføres og estimerte utgifter.

Som ledd i ettersynsavtalen med BMI Icopal utarbeidet de tilstandsrapporter for takene ved hvert halvårlige ettersyn.

Entreprenørselskapet Thorendahl AS og BMI Icopal med blikkenslagerfirma som underleverandør har gitt prisanslag for bl.a. omtekking, blikkenslagerarbeid og maling av vinduer og fasadeutbedringer.

Heisleverandørene Otis og Kone gitt anbefalinger om tiltak etter gjennomførte befaringer. Dette ble vurdert av det uavhengige rådgiverselskapet Heiskonsulenten AS. Anbefalingene til Otis og Kone, samt vurderingen til Heiskonsulenten, er i likhet med rapporten til Evensen gjort tilgjengelig for seksjonseierne på Vibbo.

Vedlikeholdsplanen med forslag til tiltak og finansiering ble enstemmig vedtatt på ekstraordinært årsmøte 15. januar 2025

Styret har i tillegg til arbeidet med vedlikeholdsplan gjennomført årlige driftskontroller og følgende arbeid:

• Gartnerhagen ble engasjert som totalleverandør av hagepleie og har utført hekkeklipping, renset belegningssteinene og spylt og fylt fugene med ny sand. Belegningsstein som hadde sunket og forårsaket vanndammer utenfor blokk A og B er utbedret. Gartnerhagen har utført klipping av hekker og busker i mars 2025.

• Det er inngått en rammeavtale med Rørleggervakta. De har utbedret feil på varmtvannsberederne. En ny stoppekran er montert, og andre stoppekraner er blitt korrekt merket

• Miljøteknikk gjennomførte rens av ventilasjonsanlegget både i fellesarealene og leilighetene

• Sector Alarm oppgraderte alarmanlegget fra 2G til 4G.

• Villamarkisen ble valgt til sameiets hovedleverandør av utvendig solskjerming og ny standard for utvendig solskjerming er utarbeidet. Avtale om 30-45 prosent rabatt på utvendig solskjerming inkl. montering basert på type produkt

• Ren Service gjennomførte grundig vask av dreneringsasfalt, tak og vegger i garasjen og merket parkeringsplassene opp på nytt

• OBOS nøkkel installert på de tre ytterdørene som gir styret mulighet til å gi håndverkere tilgang uten å låne ut nøkler/være til stede. OBOS nøkkel kan også benyttes av den enkelte seksjonseier.

• Porttelefon Service AS har installert nytt porttelefonanlegg.

• Internkontroll av sluk i leilighetene er blitt gjennomført av den enkelte seksjonseier.

• Det er inngått ny serviceavtale med Otis (heis) om flere årlige ettersyn. Erstattet Kone fra nyttår.

• Inngått avtale med Viken Fiber for TV/internett med virkning fra 1. juli 2025.

• Innhentet vurdering av en fagkyndig om støttemuren på nordsiden av 5C, da muren heller utover.

Etter ekstraordinært årsmøte har arbeidet med tiltakene i Prosjekt 2025 i vedlikeholdsplanen startet opp.

Oslo, 9. april 2025

Elisabeth Febjør /s/	Laila Mjelde /s/	Kirsti Ramdahl /s/
styreleder	styremedlem	styremedlem

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET BERGRÅDVEIEN 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET BERGRÅDVEIEN 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 45LFH-31J1G-I1JEN-AZQM3-DT224-0MEJF

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-10 19:05:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 45LFH-31J1G-I1JEN-AZQM3-DT224-0MEJF

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

EIERSEKSJONSSAMEIET BERGRÅDVEIEN 5
ORG.NR. 988 003 700, KUNDENR. 3948

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 121 783	1 011 750	1 120 000	1 307 164
Ladeinntekter EL-bil		13 040	14 091	15 000	13 000
Andre inntekter	3	691 001	0	0	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 825 824**	**1 025 841**	**1 135 000**	**1 520 164**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-423	-564	-600	0
Styrehonorar	5	-3 000	-4 000	-4 000	-3 000
Revisjonshonorar	6	-9 562	-9 165	-9 605	-10 400
Regnskapsførerhonorar		-32 720	-31 073	-32 566	-34 000
Konsulenthonorar	7	-72 008	-2 234	-5 000	0
Drift og vedlikehold	8	-597 140	-267 637	-260 000	-363 000
Forsikringer		-120 119	-109 646	-110 000	-125 000
Kommunale avgifter	9	-204 310	-173 059	-203 275	-233 000
Energi/fyring		-177 918	-129 666	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 415	-92 646	-97 093	-112 000
Andre driftskostnader	10	-331 403	-265 022	-272 000	-255 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 646 017**	**-1 084 712**	**-1 144 139**	**-1 285 400**
DRIFTSRESULTAT		**179 807**	**-58 871**	**-9 139**	**234 764**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 161	12 663	13 000	10 000
Finanskostnader	12	-1 628	-2 000	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**11 533**	**10 663**	**13 000**	**10 000**
ÅRSRESULTAT		**191 339**	**-48 208**	**3 861**	**244 764**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		191 339	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-48 208		

EIERSEKSJONSSAMEIET BERGRÅDVEIEN 5
ORG.NR. 988 003 700, KUNDENR. 3948

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		200 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		56 035	54 334
Driftskonto OBOS-banken		19 400	129 085
Sparekonto OBOS-banken		3 637	3 510
SUM OMLØPSMIDLER		**279 072**	**186 929**
SUM EIENDELER		**279 072**	**186 929**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		240 919	49 580
SUM EGENKAPITAL		**240 919**	**49 580**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 873	0
Leverandørgjeld		32 280	77 350
Annen kortsiktig gjeld		0	60 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**38 153**	**137 350**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**279 072**	**186 929**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Bergrådveien 5

Elisabeth Febjør Laila Yvonne Mjelde Kirsti Ramdahl

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 121 783
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 121 783**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapital til vedlikehold og tilstandsrapporter	290 997
Kapitalinnkalling	400 003
Korr differanse	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**691 001**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-423
SUM PERSONALKOSTNADER	**-423**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 3 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 562.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 683
Lasse Evensen	-65 225
Obos Prosjekt	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-72 008**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-177 050
Drift/vedlikehold VVS	-111 261
Drift/vedlikehold elektro	-36 634
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-135 583
Drift/vedlikehold heisanlegg	-110 816
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 913
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 664
Kostnader dugnader	-3 220
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-597 140**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-135 133
Feieavgift	-4 352
Renovasjonsavgift	-64 825
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-204 310**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse leiekostnader/leasing	-2 000
Driftsmateriell	-2 499
Vaktmestertjenester	-80 065
Vakthold	-67 217
Renhold ved firmaer	-127 434
Snørydding	-35 139
Andre fremmede tjenester	-4 812
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 200
Andre kontorkostnader	-1 081
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 359
Velferdskostnader	-3 468
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-331 403**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 104
Renter av sparekonto i OBOS-banken	127
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 930
SUM FINANSINNTEKTER	**13 161**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-628
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 628**

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET BERGRÅDVEIEN 5

ORG. NR. 988 003 700

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

(Endret på årsmøte 27. mai 2019 og årsmøte 24. april 2025)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Bergrådveien 5. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 3. desember 2004.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 53, bnr. 26 i Oslo kommune.

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

Hver seksjon har i tillegg til hoveddelen enerett til å bruke

- bod,
- parkeringsplasser i garasjekjeller, og
- områder med eksklusiv bruksrett

på fellesarealet slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen (se vedlegg – på vedlegget er garasjeplassenes pnr. og bodenes bodnr. markert på en kopi på det tinglyste dokumentet).

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet, samt arealer som er nevnt under § 1-2 (2), herunder områder med eksklusiv bruksrett, parkeringsplass i garasjekjeller og bod. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor de fellesarealer som seksjonseier har enerett til å bruke.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Endring av ordensreglene krever alminnelig flertall på årsmøtet.

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

4. Sameiets garasjeplasser, boder, fellesareal med eksklusiv bruksrett og ladepunkter

4-1 Bruk av garasjeplasser, boder og terrasser/fellesareal med eksklusiv bruksrett

Garasjeplasser, boder og andre arealer på fellesarealet som seksjonen har enerett til å bruke er tillagt seksjonene slik:

Garasjeplasser, boder og terrasser/hage skal disponeres slik:

Leil. nr.	Snr.	Garasjeplasser pnr.	Bod nr.	Terrasse/hage
A1V	Snr. 1	19 og 20	B8	T1
AIH	Snr. 2	18	B9	T2
A2V	Snr. 3	16 og 17	B10	T3
A2H	Snr. 4	14 og 15	B11	T4
A3V	Snr. 5	25, 26 og 27	B12	T5
BUH	Snr. 6	28 og 29	B1	T6
B1V	Snr. 7	30 og 31	B2	T7
B1H	Snr. 8	33 og 34	B3	T8
B2V	Snr. 9	12 og 13	B4	T9
B2H	Snr. 10	5 og 6	B5	T10
B3V	Snr. 11	7 og 8	B6 og B7	T11
C1V	Snr. 12	9 og 10	B13	T12
C1H	Snr. 13	32	B14	T13
C2V	Snr. 14	11	B15	T14
C2H	Snr. 15	3 og 4	B16	T15
C3V	Snr. 16	1 og 2	B17	T16

I henhold til tinglyst vederlagsfri bruksrett har Gnr. 53, Bnr. 477 rett til areal merket P23 og P24.

Tilsvarende areal merket P21 og P22 er felles gjesteparkering for besøkende og skal ikke benyttes av beboere i sameiet om ikke annet er godkjent av styret i sameiet.

4-2 Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

(1) Kostnader i forbindelse med tilrettelegging, utvikling og vedlikehold av infrastruktur til lading av elbil og ladbare hybrider fordeles etter sameiebrøken.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold av ladepunkt og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk ved et beløp fastsatt av styret.

(3) Eventuelle skader som skyldes feil bruk av ladepunkt må erstattes av skadevolder/seksjonseier.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også de arealer som seksjonseier har enerett til å bruke og som fordelt i henhold til § 4-1 med unntak av boder og garasjeplasser som vedlikeholdes via felleskostnadene.

Seksjonseierne plikter å holde fellesarealer med eksklusiv bruksrett (hageparseller) i en slik stand at de framstår som en enhetlig og velstelt ramme rundt bebyggelsen.

Beplantning eller annen avgrensning må opparbeides slik at mulig adkomst gjennom parsellen for nødvendig vedlikehold og stell av andre fellesarealer, fasader m.m. beholdes. Slik nødvendig adkomst kan ikke nektes av den enkelte seksjonseier. Likeså kan den enkelte seksjonseier ikke nekte at sameiet monterer nødvendige felles installasjoner på de enkelte seksjoners fellesarealer med eksklusiv bruksrett/hageparseller, terrasser, balkonger, boder og biloppstillingsplasser.

For terrasser og balkonger plikter den enkelte seksjonseier å holde og føre tilsyn med disse slik at skader på bygning ikke oppstår grunnet manglende tilsyn og vedlikehold av overflater.

Om den enkelte seksjonseier ikke holder terrasse/balkong, utearealer med eksklusiv bruksrett/hageparseller i vedtektsfestet stand, kan sameiets styre besørge dette løpende utført og belaste den enkelte seksjonseier for de kostnader dette medfører.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk (inkl. utskiftning av sluk)

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

j) ildsteder

k) markiser og persienner

l) ventilasjonsanlegget innvendig i seksjonen

m) kjøkkenavtrekk i seksjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen, uteområder med vegetasjon/beplantning 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. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Kostnader som knytter seg til arealer på fellesarealet som seksjonen har enerett til å bruke, skal ikke fordeles som en felleskostnad men må bekostes av den enkelte som en særkostnad.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet kan ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsmøtet kan velge revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring,

styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med:

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

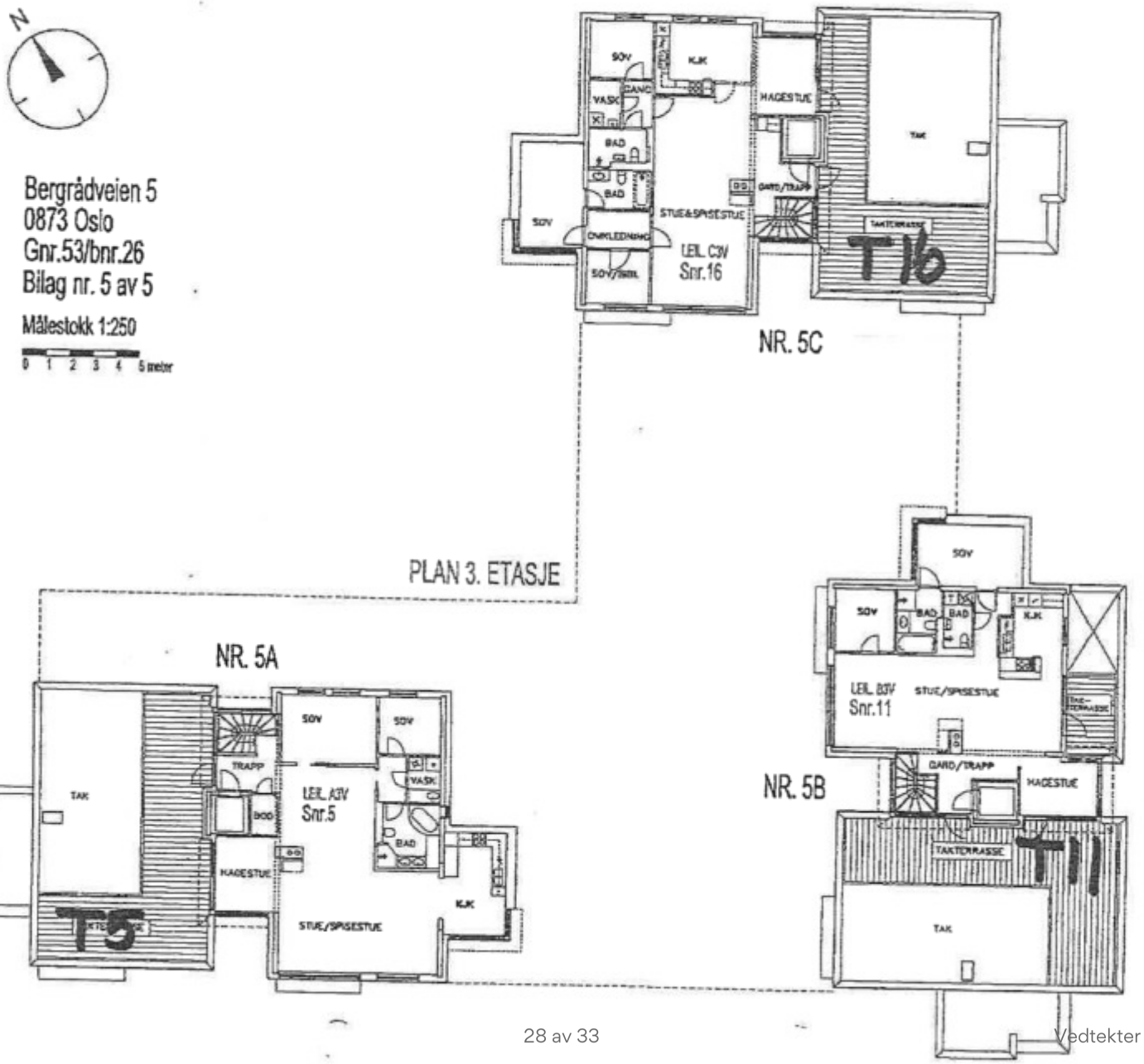
11-2 Endringer i vedtektene

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

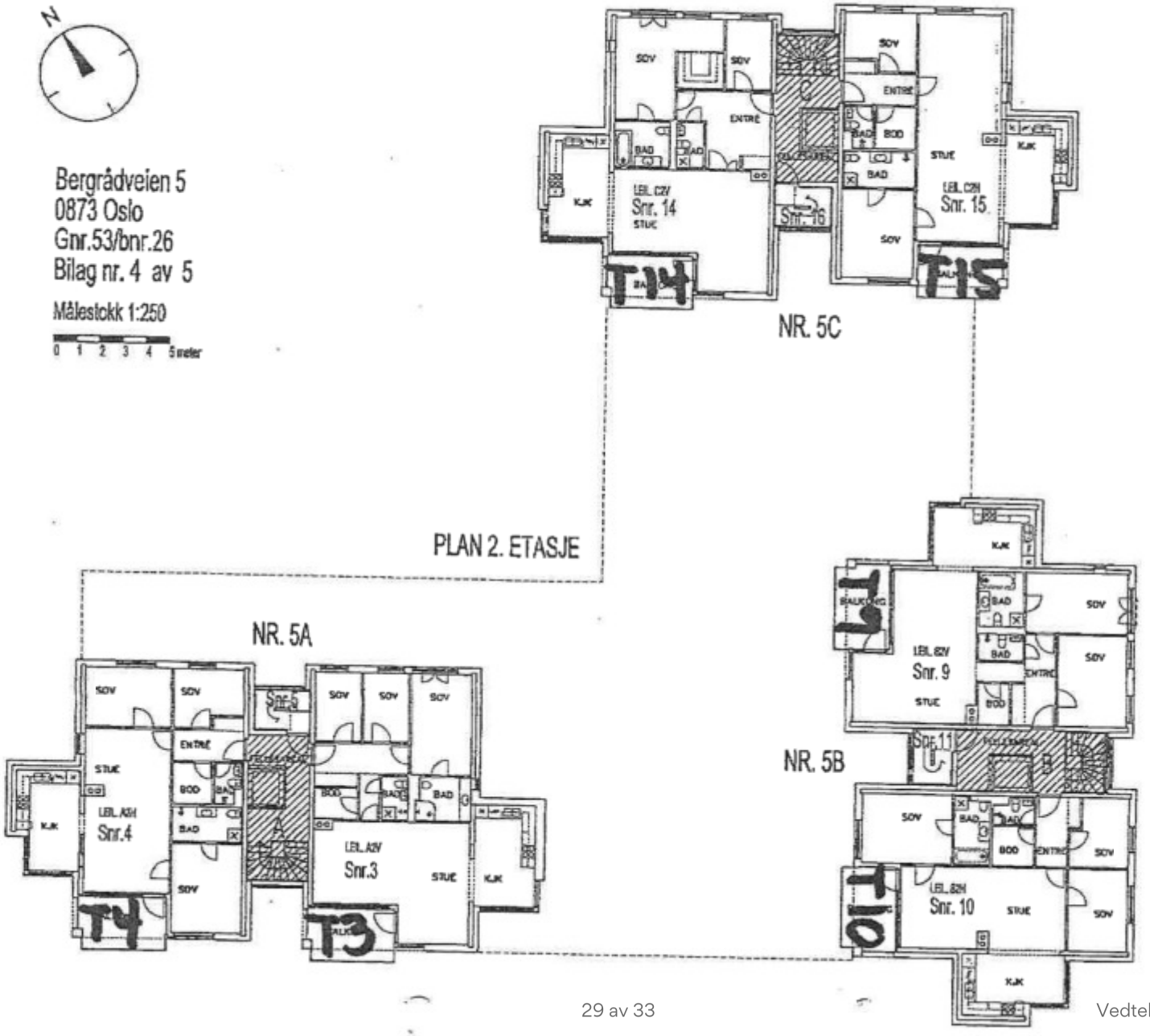
11-3 Generelle plikter

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

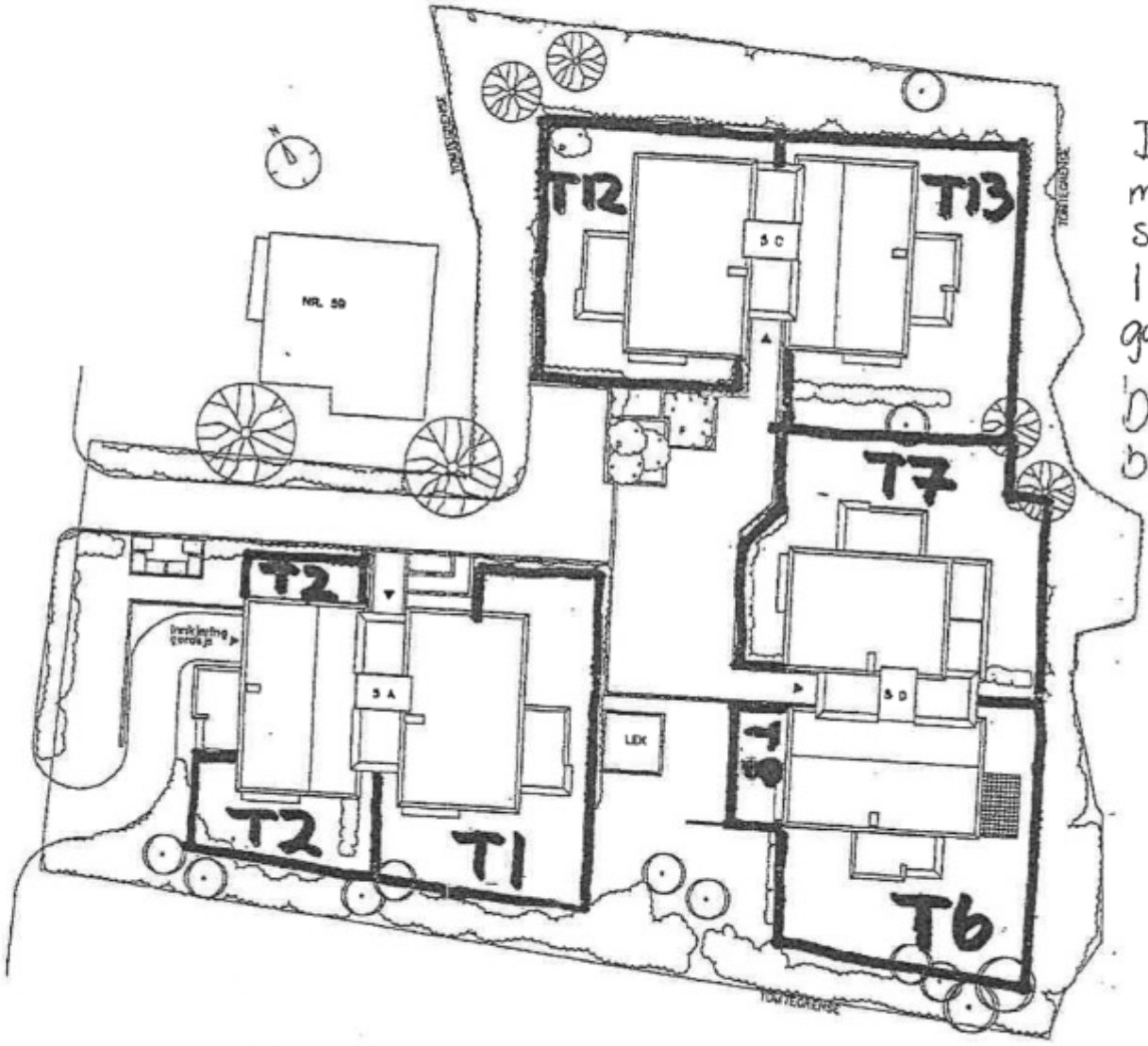
JF.
1-2 og 4-1


N
Bergrådveien 5
0873 Oslo
Gnr.53/bnr.26
Bilag nr. 5 av 5
Målestokk 1:250
0 1 2 3 4 5 meter
SOV
KJK
VASK
GANG
HAGESTUE
BAD
BAD
TAK
GARD/TRAPP
SOV
STUE&SPISESTUE
OVNKLEDNING
SOV/STUE
LEIL. C3V
Snr.16
T16
NR. 5C
PLAN 3. ETASJE
NR. 5A
SOV
SOV
TRAPP
VASK
TAK
BOD
LEIL. A3V
Snr.5
BAD
HAGESTUE
KJK
STUE/SPISESTUE
T5
SOV
SOV
BAD
BAD
KJK
LEIL. B3V
Snr.11
STUE/SPISESTUE
GARD/TRAPP
HAGESTUE
NR. 5B
TAKTERRASSE
T11
TAK

JF.
1-2 og 4-1


N
Bergrådveien 5
0873 Oslo
Gnr.53/bnr.26
Bilag nr. 4 av 5
Målestokk 1:250
0 1 2 3 4 5 meter
NR. 5C
Snr. 14
Snr. 15
Snr. 16
T14
T15
PLAN 2. ETASJE
NR. 5A
Snr.4
Snr.3
Snr.5
T4
T3
NR. 5B
Snr. 9
Snr. 10
Snr. 11
T9
T10

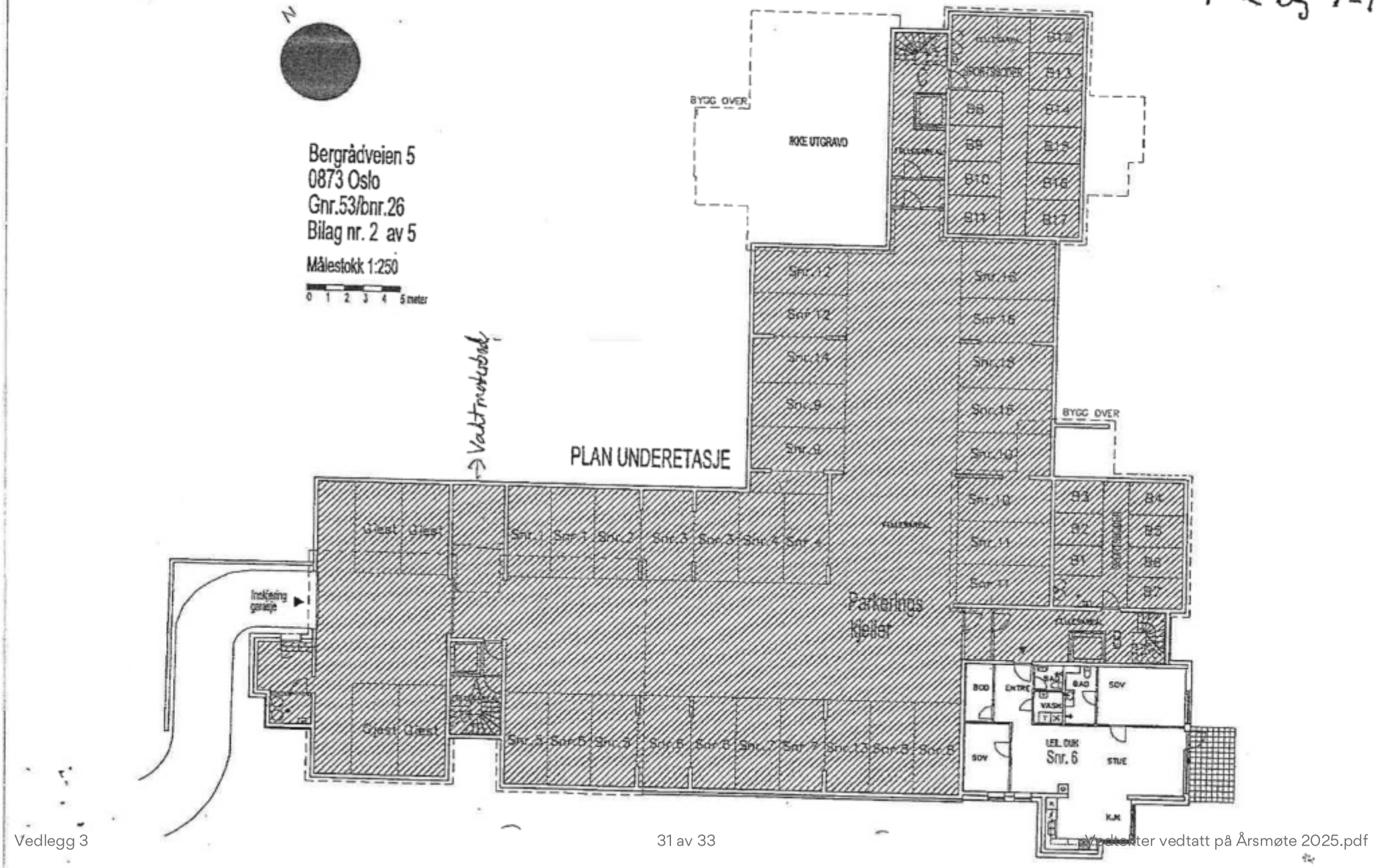
JF.
1-2 og 4-1



Der "hageparsell" møter fellesarealer, er sameiets fellesarealer 1 m utenfor opparbeidet gangvei/adkomst m.m.

Dvs. den enkelte seksjons bruksrett avgrenses 1 m fra felles gangvei/adkomst m.m.

JF.
1-2 og 4-1


N
Bergrådveien 5
0873 Oslo
Gnr.53/bnr.26
Bilag nr. 2 av 5
Målestokk 1:250
0 1 2 3 4 5 meter
BYGG OVER
IKKE UTGRAVD
PLAN UNDERETASJE
Vaktmestersted
Gjest
Snr. 1
Snr. 2
Snr. 3
Snr. 4
Snr. 5
Snr. 6
Snr. 7
Snr. 8
Snr. 9
Snr. 10
Snr. 11
Snr. 12
Snr. 13
Snr. 14
Snr. 15
Snr. 16
Snr. 17
Snr. 18
Snr. 101
Inn/utkjøring garasje
Parkerings kjeller
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
B11
B12
B13
B14
B15
B16
B17
BOD
ENTRE
BAD
VASK
SOV
LEIL. DUK
STUE
KJK

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 3948 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET BERGRÅDVEIEN 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET BERGRÅDVEIEN 5

ORG. NR. 988 003 700

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

(Endret på årsmøte 27. mai 2019.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Bergrådveien 5. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 3. desember 2004.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 53, bnr. 26 i Oslo kommune.

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

Hver seksjon har i tillegg til hoveddelen enerett til å bruke

- bod,
- parkeringsplasser i garasjekjeller, og
- områder med eksklusiv bruksrett

på fellesarealet slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen (se vedlegg – på vedlegget er garasjeplassenes pnr. og bodenes bodnr. markert på en kopi på det tinglyste dokumentet).

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet, samt arealer som er nevnt under § 1-2 (2), herunder områder med eksklusiv bruksrett, parkeringsplass i garasjekjeller og bod. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor de fellesarealer som seksjonseier har enerett til å bruke.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Endring av ordensreglene krever alminnelig flertall på årsmøtet.

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

4. Sameiets garasjeplasser, boder, fellesareal med eksklusiv bruksrett og ladepunkter

4-1 Bruk av garasjeplasser, boder og terrasser/fellesareal med eksklusiv bruksrett

Garasjeplasser, boder og andre arealer på fellesarealet som seksjonen har enerett til å bruke er tillagt seksjonene slik:

Garasjeplasser, boder og terrasser/hage skal disponeres slik:

Leil. nr.	Snr.	Garasjeplasser pnr.	Bod nr.	Terrasse/hage
A1V	Snr. 1	19 og 20	B8	T1
AIH	Snr. 2	18	B9	T2
A2V	Snr. 3	16 og 17	B10	T3
A2H	Snr. 4	14 og 15	B11	T4
A3V	Snr. 5	25, 26 og 27	B12	T5
BUH	Snr. 6	28 og 29	B1	T6
B1V	Snr. 7	30 og 31	B2	T7
B1H	Snr. 8	33 og 34	B3	T8
B2V	Snr. 9	12 og 13	B4	T9
B2H	Snr. 10	5 og 6	B5	T10
B3V	Snr. 11	7 og 8	B6 og B7	T11
C1V	Snr. 12	9 og 10	B13	T12
C1H	Snr. 13	32	B14	T13
C2V	Snr. 14	11	B15	T14
C2H	Snr. 15	3 og 4	B16	T15
C3V	Snr. 16	1 og 2	B17	T16

I henhold til tinglyst vederlagsfri bruksrett har Gnr. 53, Bnr. 477 rett til areal merket P23 og P24.

Tilsvarende areal merket P21 og P22 er felles gjesteparkering for besøkende og skal ikke benyttes av beboere i sameiet om ikke annet er godkjent av styret i sameiet.

4-2 Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider

(1) Kostnader i forbindelse med tilrettelegging, utvikling og vedlikehold av infrastruktur til lading av elbil og ladbare hybrider fordeles etter sameiebrøken.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold av ladepunkt og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk ved et beløp fastsatt av styret.

(3) Eventuelle skader som skyldes feil bruk av ladepunkt må erstattes av skadevolder/seksjonseier.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen, uteområder med vegetasjon/beplantninng og felles installasjoner, forsvarlig ved like.

Vedlikeholdsplikten omfatter også de arealer som seksjonseier har enerett til å bruke og som fordelt i henhold til § 4-1 med unntak av boder og garasjeplasser som vedlikeholdes via felleskostnadene.

Seksjonseierne plikter å holde fellesarealer med eksklusiv bruksrett (hageparseller) i en slik stand at de framstår som en enhetlig og velstelt ramme rundt bebyggelsen.

Beplantning eller annen avgrensning må opparbeides slik at mulig adkomst gjennom parsellen for nødvendig vedlikehold og stell av andre fellesarealer, fasader m.m. beholdes. Slik nødvendig adkomst kan ikke nektes av den enkelte seksjonseier. Likeså kan den enkelte seksjonseier ikke nekte at sameiet monterer nødvendige felles installasjoner på de enkelte seksjoners fellesarealer med eksklusiv bruksrett/hageparseller, terrasser, balkonger, boder og biloppstillingsplasser.

For terrasser og balkonger plikter den enkelte seksjonseier å holde og føre tilsyn med disse slik at skader på bygning ikke oppstår grunnet manglende tilsyn og vedlikehold av overflater.

Om den enkelte seksjonseier ikke holder terrasse/balkong, utearealer med eksklusiv bruksrett/hageparseller i vedtektsfestet stand, kan sameiets styre besørge dette løpende utført og belaste den enkelte seksjonseier for de kostnader dette medfører.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk (inkl. utskiftning av sluk)

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

j) ildsteder

k) markiser og persienner

l) ventilasjonsanlegget innvendig i seksjonen

m) kjøkkenavtrekk i seksjonen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er

et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Kostnader som knytter seg til arealer på fellesarealet som seksjonen har enerett til å bruke, skal ikke fordeles som en felleskostnad men må bekostes av den enkelte som en særkostnad.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til

alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet kan ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsmøtet kan velge revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med:

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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

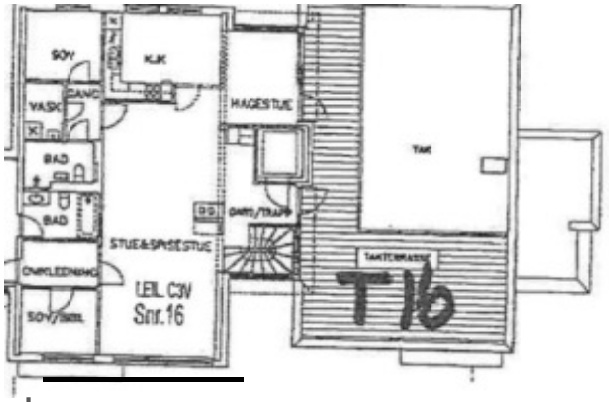
J t==".

I -2.. *e..t-J*

O

Bergradveien 5
0873 Oslo
Gnr.53/bnr26
Bilag nr.5 av5

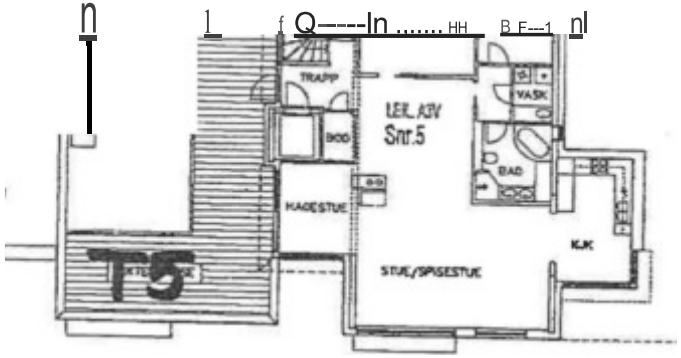
Malestokk 1:250

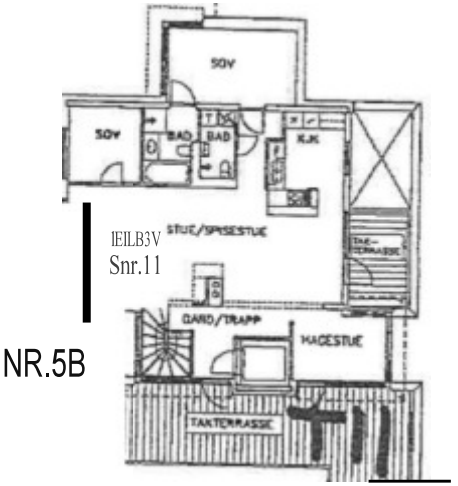


NR.5C

PLAN 3. ETASJE

NR. 5A





NR.5B

TAX

Jf:'

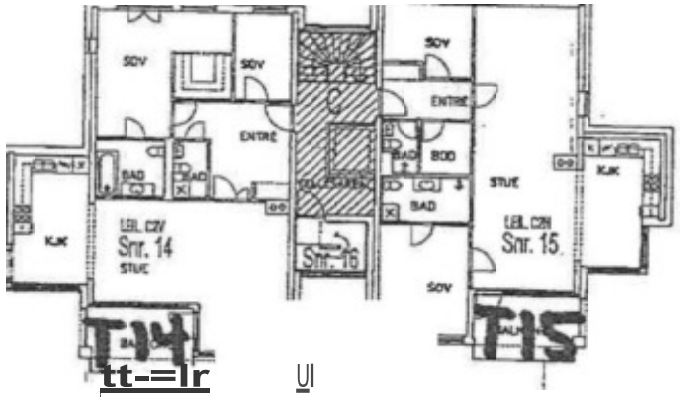
1-Z °:lq ,...

0

Bergradveien 5
0873 Os!o
Gnr.53/bnr.26
Bilag nr. 4 av 5

Males!ckk 1:250

:r1 n -5111eler



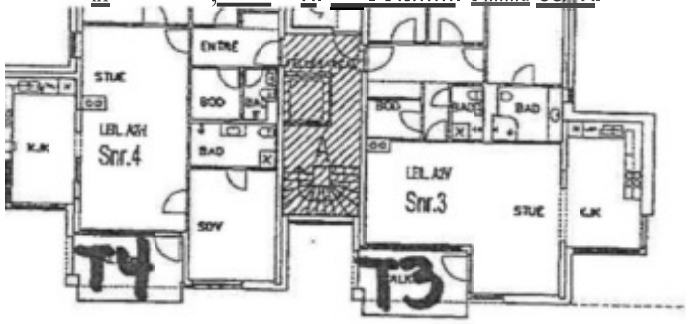
tt-=lr

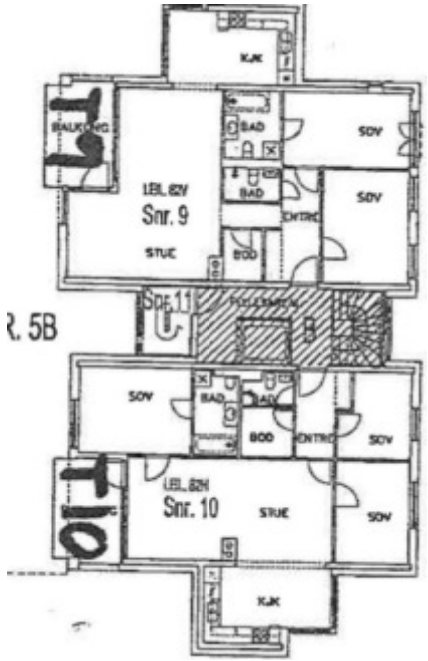
UI

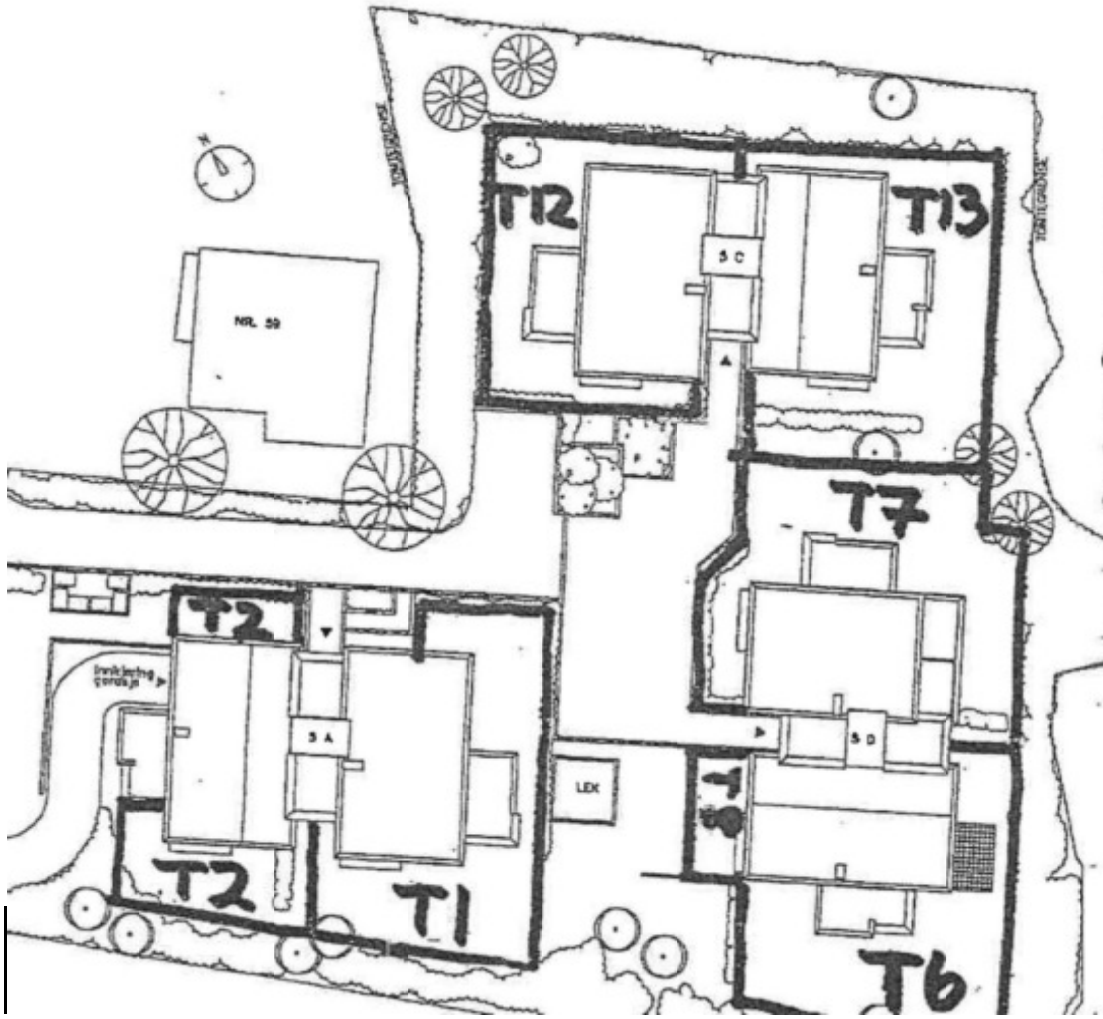
NR. SC

PLAN 2.ETASJE

NR.5A







Der "hageparsell" møter fellesarealer, er sameiets fellesarealer 1 m utenfor opparbeidet gangvei/adkomst m.m.

Dvs. den enkelte selgers bruksrett avgrenses 1 m fra felles gangvei/adkomst m.m.

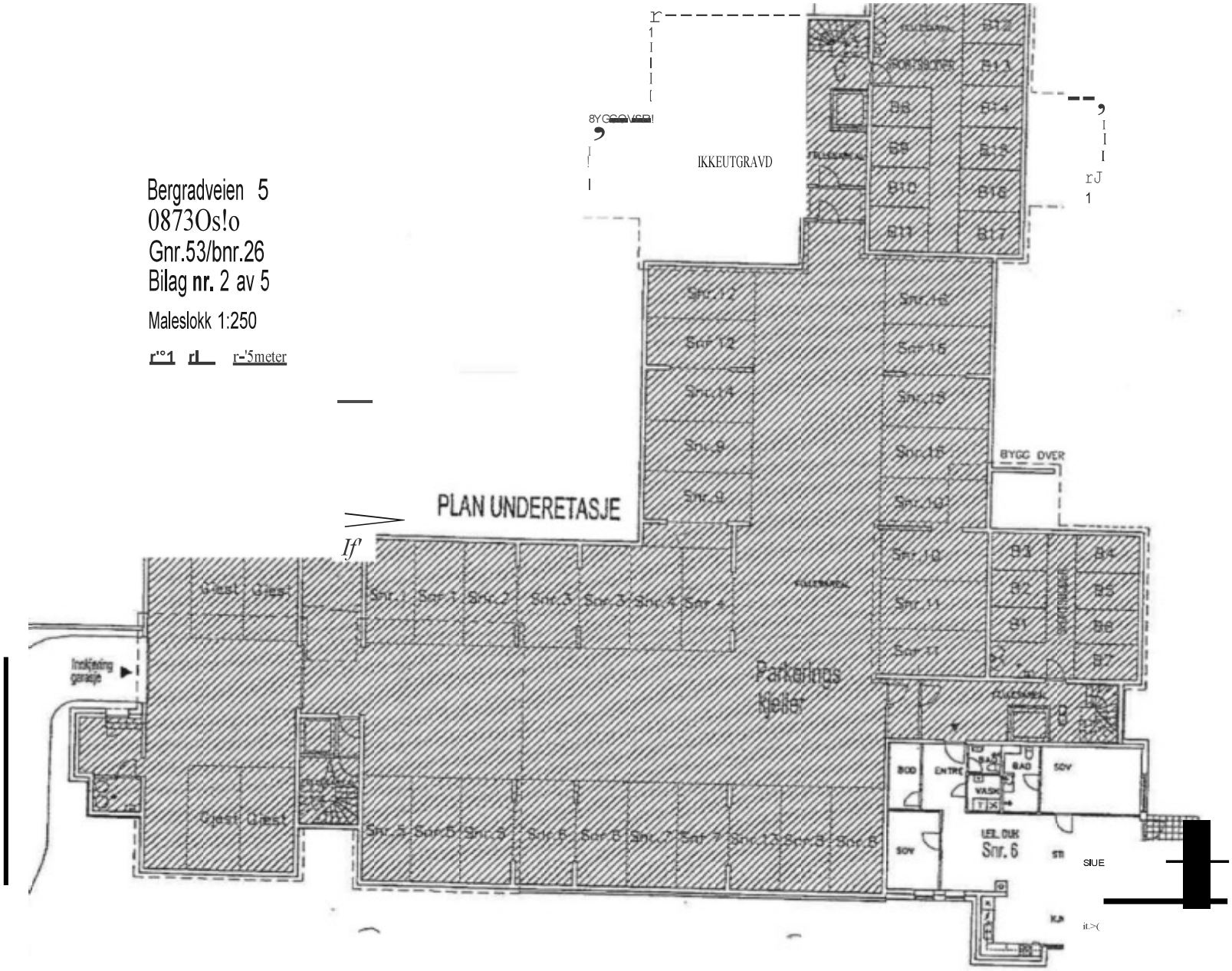
Jt=

/--<.. Lf-f

Bergradveien 5
0873Os!o
Gnr.53/bnr.26
Bilag **nr.** 2 av 5

Maleslokk 1:250

r°1 rl r-'5meter



ORDENSREGLER

ORDENSREGLER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET BERGRÅDVEIEN 5

§ 1 Formål

Ordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre og skape et godt bomiljø for unge og eldre.

§ 2 Generelt

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av ordensreglene foretatt av leietaker eller andre beboere, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

§ 3 Ro

Leiligheten må ikke brukes slik at man sjenerer andre. Skal man holde fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal alle naboer som kan bli berørt, varsles på forhånd.

§ 4 Fellesarealer

§ 3 om ro gjelder også fellesareal.

Innendørs fellesarealer skal holdes ryddige og rene. Det er ikke tillatt å ha noe stående på fellesarealene som er til hinder for rengjøring og ferdsel. Det skal tas hensyn til at innendørs fellesareal skal framstå på en hyggelig, ren og ryddig måte både for beboere og gjester. Barnevogner, kjelker etc. som ikke er i daglig bruk skal ikke plasseres på fellesområder. Hver oppgang kan selv bestemme hvordan den felles trappeoppgangen kan utstyres med f.eks. blomster, bilder og andre pyntegjenstander.

Utendørs fellesarealer, inkludert inngangspartiene, skal være ryddige og velstelte. Etter bruk av utendørs fellesareal er den enkelte pliktig til å rydde opp etter seg når aktiviteten er avsluttet.

Det er ikke tillatt å benytte engangsgrill på fellesområdene.

Alle ytre endringer og montering i husets fasader må forhåndsgodkjennes av styret. Dette gjelder f.eks. utstyr som markiser, utebelysning, navneskilt på postkasser og "uteboder" på utearealers med eksklusiv bruksrett.

Når det gjelder montering og bruk av lekeapparater f.eks. trampoline på fellesareal med eksklusive bruksrett, skal dette gjøres på en måte som ikke er i strid med nabolovens bestemmelser eller sameiets ordensregler.

§ 5 Beplantning

Utearealer med eksklusiv bruksrett (hageparseller) tillates avgrenset med beplantning som kan vokse inntil 1,8 meters høyde. Beplantning på utearealer med eksklusiv bruksrett, sammen med beplantningen på fellesarealene, skal gi et enhetlig preg. Dette gjelder først og fremst de omkransende hekkene. Privat beplantning skal ikke være til sjenanse for naboer med hensyn til utsikt og lys. Beplantningen skal skje på en slik måte at vegger etc. ikke blir utsatt for fuktighet eller annet som kan skade bygget. Det må ikke beplantes/graves på arealet over garasjetaket, da membranen kan bli skadet.

§ 6 Balkonger/terrasser

Det er ikke tillatt å bruke tennvæske til opptenning av griller hvor det er tak over balkongen.

§ 7 Garasjen

Biler skal parkeres innenfor oppmerket felt.

Gjenstander som lagres på egen garasjeplass må ikke lagres på en slik måte at det er til sjenanse for andre. Enhver plikter å sørge for at lagrede gjenstander/væsker ikke utgjør en brannrisiko.

Den ytterste gjesteparkeringsplassen, samt arealet som grenser mot yttervegg, kan brukes til sykkelparkering. De som bruker dette arealet til sykler har ansvaret for at sykkelparkeringen ikke hindrer bruk av den innerste garasjeplassen som gjesteparkeringsplass.

Hver enkelt husstand har ansvar for at garasjen har et ryddig preg uansett hva man lagrer på egen garasjeplass.

Fellesarealer i garasjen (gjesteparkeringsplass og "vaktmesterbod") skal ikke brukes til lagring av private gjenstander. Private gressklippere er unntatt.

Bilvask i garasjen er strengt forbudt. Ved bruk av støvsuger o.l. må bare stikkontakten som er montert på søylen vis-a-vis inngangen til B brukes. Bruk av andre kontakter kan medføre at sikringene går. Denne kontakten skal ikke

brukes til motorvarmer, lading av elbil eller lignende. Hvis det skulle oppstå et akutt behov for slik bruk av strøm, skal styret varsles i hvert enkelt tilfelle.

Eventuell utleie av garasjeplass skal ikke skje til andre enn de som bor i Bergrådveien 5 A-D.

§ 8 Parkering
Gjesteparkeringsplassen i garasjen skal ikke brukes til langtidsparkering. Det er ikke tillatt å parkere i enden av stikkveien mot "tunet", med unntak av håndverkere og andre profesjonelle som har oppdrag for noen i sameiet. Disse kan parkere "arbeidsbilen" her mens oppdraget utføres. Beboere og besøkende skal kun bruke denne plassen til nødvendig av- og pålessing.

Taxier skal ikke kjøre inn stikkveien natterstid hvis det ikke er helt nødvendig av bevegelsesmessige grunner for passasjeren(e).

Det er strengt forbudt å kjøre inn på "tunet" da garasjetaket ikke er dimensjonert for bilkjøring.

§ 9 Dyrehold

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til plage for andre beboere/seksjonseiere.

§ 10 Røyking
Røyking er ikke tillatt på innendørs fellesarealer (trappeoppgang, heis, garasje).

§ 11 Søppel
Oslo kommunes regler for kildesortering og avfallshåndtering følges.

§ 12 Sportsbodene
Det er ikke tillatt å sette private gjenstander i fellesarealene ved bodene. Enhver plikter å sørge for at lagrede gjenstander/væsker i egen bod ikke utgjør en brannrisiko.

Døren inn til bodene skal være låst og lyset slukket når det ikke er noen der.

§ 13 Sikkerhet
Felles inngangsdører (både til oppgangene, garasjen og bodene) skal alltid være låst. Man må aldri slippe noen man ikke kjenner inn i oppgangen eller garasjen. Man skal bare åpne for besøkende til seg selv.

Ved passering inn og ut av den ytterste garasjeporten, må man ikke kjøre/gå før porten har åpnet seg helt og stoppet. Dersom porten likevel ikke skulle lukke seg, må den lukkes manuelt.

Dersom man har alarmutrykning til egen leilighet, skal kostnader ved utrykningen dekkes av vedkommende eier/leier og ikke av sameiet. Beboeren plikter å betale kostnaden innen betalingsfristen.

Seksjonseier har plikt til å kontrollere brannslukkingsapparat i egen leilighet. Seksjonseier skal selv inspisere apparatet fire ganger hvert år. Finner man feil på apparatet, skal man levere det til kontroll.

Slik kontrollerer man brannslukkingsapparatet:

- Er slokkeren lett tilgjengelig og godt synlig?
- Er slokkerens bruksanvisning leselig, og vender den ut i rommet?
- Har slokkeren synlige skader?
- Slokker med trykkindikator, er trykket på det grønne feltet?
- Er sikringsplinten intakt og plombert?
- Er datoen for kontroll/service utgått? (se etikett på slokkeren)
- Kontrollér at det ikke er fremmedlegemer i utløpsdysen på slokkeren.
- Pulverslokkeren snues på hodet og holdes mot øret i 5 til 10 sekunder. Da skal man kunne høre/føle at pulveret er løst/flyktig.

§ 14 Forespørsler, forslag eller klager

Henvendelser til styret som gjelder orden skal kun skje skriftlig og under fullt navn.

§ 15 Overtredelse av ordensreglene

Gjentatte brudd på ordensreglene er å betrakte som et mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 16 Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av vedtektene. Årsmøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Vedtatt på sameiermøte 23. april 2008, endret på sameiermøte 4. mai 2009, endret på sameiermøte 27. april 2011, endret på ekstraordinært sameiermøte 16. desember 2015, endret på ekstraordinært sameiermøte 1. mars 2017, endret på ekstraordinært årsmøte 5. desember 2018, endret på årsmøte 27. mai 2019, endret på årsmøte 27. mai 2024.

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 2025

Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET BERGRÅDVEIEN 5

Organisasjonsnummer: 988003700
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Tåsen skole, klasserom 5A.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Styreleder Elisabeth Febjør velges til møteleder.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

2. Godkjenning av stemmeberettigede

Deltakere i møtet registreres etter opprop og fullmakter, og dette legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Fremmøte registrert ved opprop. Antall fremmøtte stemmeberettigede: 14 Antall fullmakter: 1 Totalt antall stemmeberettigede: 15

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

3. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitne

Styrets innstilling
Kirsti Ramdahl velges til å føre protokollen. To protokollvitner velges etter benkeforslag.

Forslag til vedtak:
Kirsti Ramdahl velges til å føre protokollen. Som protokollvitner velges Edvard Tvedt og Synøve Rennemo

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Styrehonorar fastsettes for foregående styreperiode.

Styrets innstilling
Godtgjørelsen til styret forslås å settes samlet til kr 4 000. Styret bestemmer selv fordelingen av godtgjørelsen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 4 000
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

7. Valg av styret

Innstilling
Styret i samråd med valgkomitéen foreslår gjenvalg av styreleder og ett av styremedlemmene, nytt styremedlem og varamedlem.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Elisabeth Febjør

Vedtatt. Enstemmig.

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Febjør

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kari Boye Buxrud
Kirsti Ramdahl

Vedtatt. Enstemmig.

Følgende stilte til valg:
Kari Boye Buxrud
Kirsti Ramdahl

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Dunseth

Vedtatt. Enstemmig.

Følgende stilte til valg:
Thomas Dunseth

8. Valgkomité

Styrets innstilling
Styret foreslår at styret ivaretar valgkomitéens oppgaver.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ivaretar valgkomitéens oppgaver.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

9. Vedtektsendring §5

Pkt 5-1 (2): Nytt underpunkt l) ventilasjonsanlegget innvendig i seksjonen og m) kjøkkenavtrekk i seksjonen
Pkt 5-2 (1): Første setning endres til "Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen, uteområder med vegetasjon/beplantning og felles installasjoner, forsvarlig ved like."

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektsendring §5 godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

25/4-25

MØTELEDER

BERGRÅDVEIEN 5 A - C - OPPFØRING AV TRE BOLIGHUS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

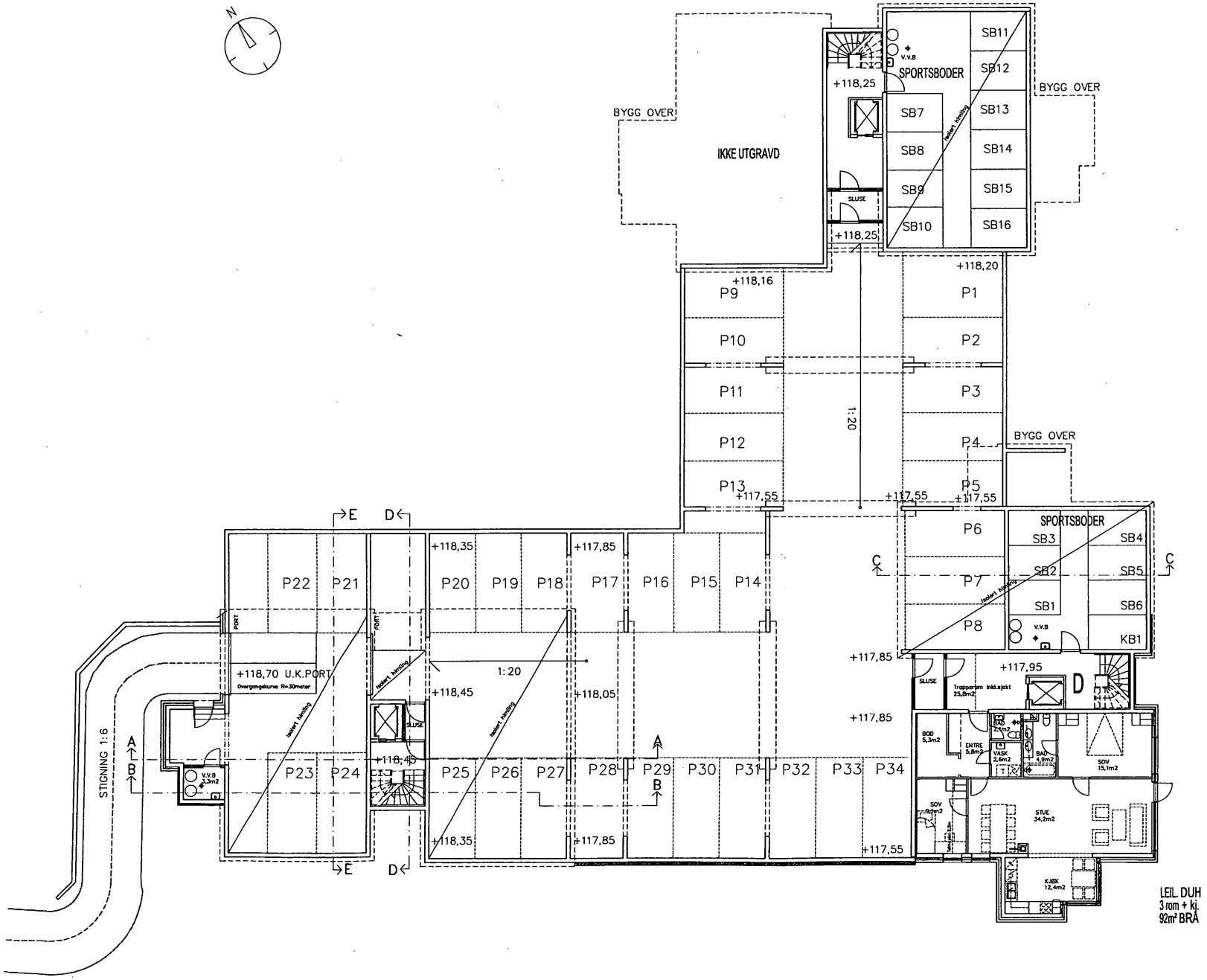
Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Saksnummer
Arbeidets og bygningens art	**Gnr / Bnr:** 53 / 26 **Adresse:** BERGRÅDVEIEN 5 **Saksnr:** 2002/05376 **Registrert dato:** 05062002	
Tiltakshaver		
Ansvarlig søker		

1	/	16	U	31		46		61		76		91							
2	/	17	U	32		47		62		77		92							
3	/	18	U	33		48		63		78		93							
4	/	19	U	34		49		64		79		94							
5	/	20	U	35		50		65		80		95							
6	/	21		36		51		66		81		96							
7	/	22		37		52		67		82		97							
8	/	23		38		53		68		83		98							
9	/	24		39		54		69		84		99							
10	/	25		40		55		70		85		100							
11	U	26		41		56		71		86									
12	U	27		42		57		72		87									
13	U	28		43		58		73		88									
14	U	29		44		59		74		89									
15	U	30		45		60		75		90									

App. 6/6 -03 Igangs.. 5/11-03 Tatt i bruk: /

Dig. byggelinje

Godkj. 6/6 -03 Igangs. 5/11 -03



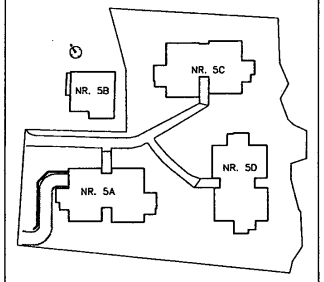
TILTAKSHAVER

Bergrådveien 5 AS

VEDLEGG E 5.

11

OVERSIKTSPLAN



DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX
28.01.03	khs	Hovedrevisjon	5
23.10.02	khs	Korrigert heissjakt, vegg i sluse	4
02.10.02	khs	Beredderom hus A flyttet, forstøtningsmur hus D endret	3
10.09.02	khs	ARBEIDSTEGNING	2
18.06.02	khs	Revisjon ihht. prm. møte 260602	1

PROSJEKTNR.

0203

PROSJEKT

Bergrådveien 5
Gnr. 53 bnr. 26

TEKST

Planer kjeller

DATO	MÅLESTOKK	SIGN	KONT. SIGN
29.05.02	1:200	md	

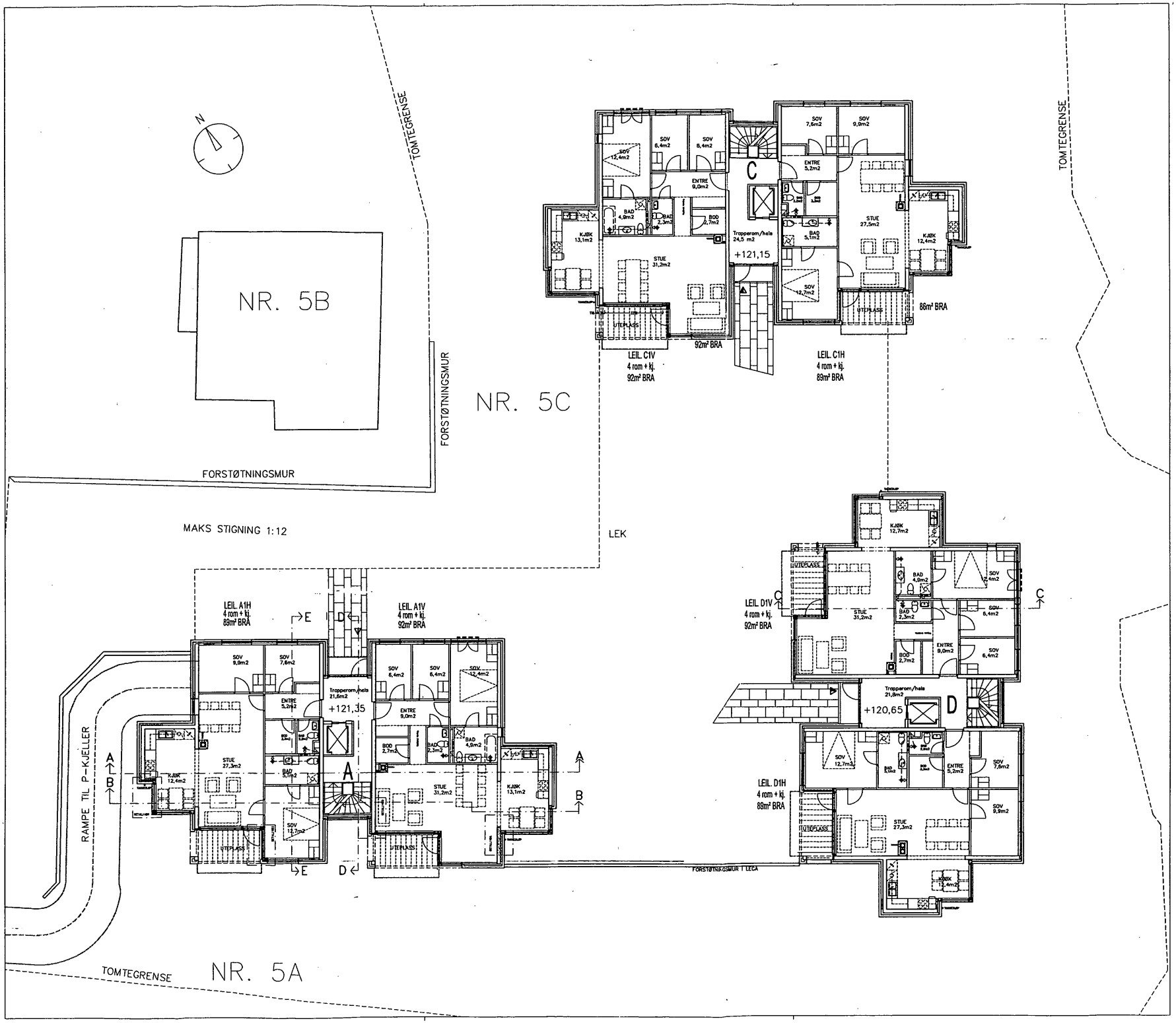
TEGNINGSNR.

A–2.6

INDEX

5

ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 · 0178 Oslo · Tlf 22110820



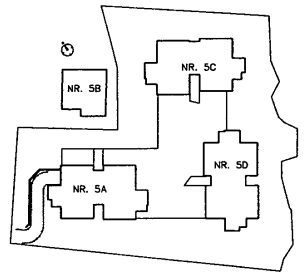
TILTAKSHAVER

Bergrådveien 5 AS

VEDLEGG E2

12

OVERSIKTSPLAN



DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX
28.01.03	khs	Hovedrevisjon	5
02.10.02	khs	Vindu- og dørbetegnelser	4
30.09.02	khs	Pipe leil AV flyttet, slagdører bad	3
10.09.02	khs	ARBEIDSTEGNING	2
18.06.02	khs	Revisjon ihht. prm. møte 260602	1

PROSJEKTNR.

0203

PROSJEKT

Bergrådveien 5

TEKST

Planer 1.etg.

DATO	MÅLESTOKK	SIGN	KONT. SIGN
29.05.02	1:200	md	

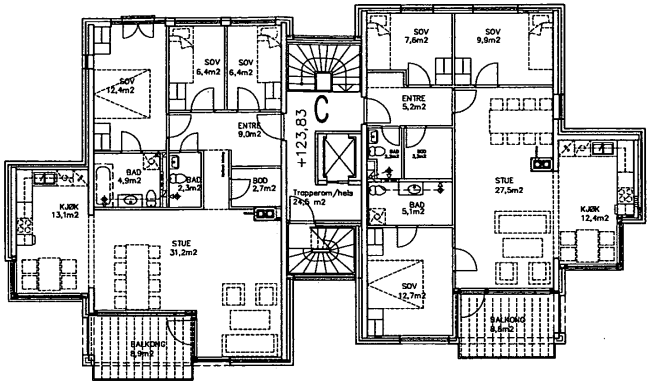
TEGNINGSNR. A-2.1

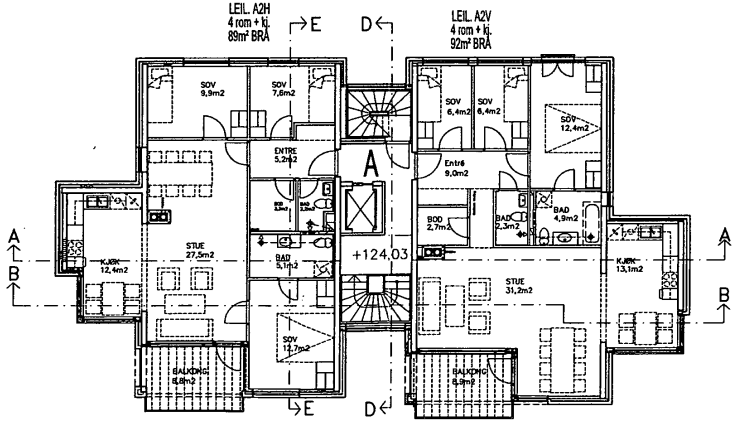
INDEX 5

ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 · 0178 Oslo · Tlf 22110820

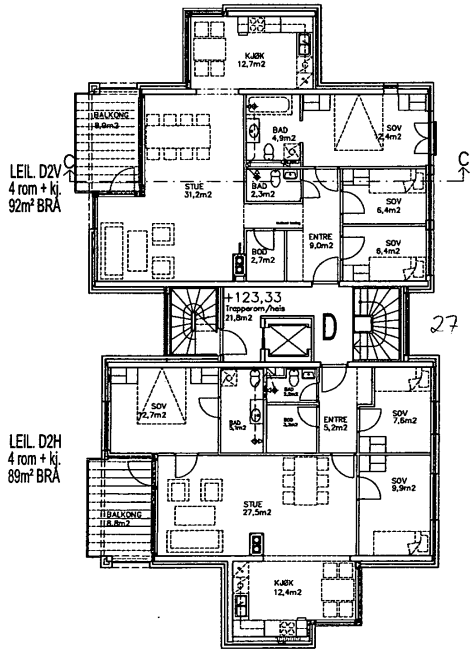


NR. 5C





NR. 5A



NR. 5D

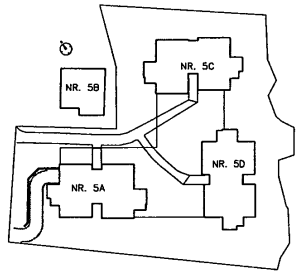
TILTAKSHAVER

Bergrådveien 5 AS

VEDLEGG E3

13

OVERSIKTSPLAN



DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX
28.01.03	khs	Hovedrevisjon	5
02.10.02	khs	Vindu- og dørbetegnelser	4
20.09.02	khs	Pipe leil. AV flyttet, sloggører bad	3
10.09.02	khs	ARBEIDSTEGNING	2
18.06.02	khs	Revisjon ihht. prm. møte 260602	1

PROSJEKTNR.

0203

PROSJEKT

Bergrådveien 5
Gnr. 53 bnr. 26

TEKST

Planer 2.etg.

DATO	MÅLESTOKK	SIGN	KONT. SIGN
29.05.02	1:200	md	

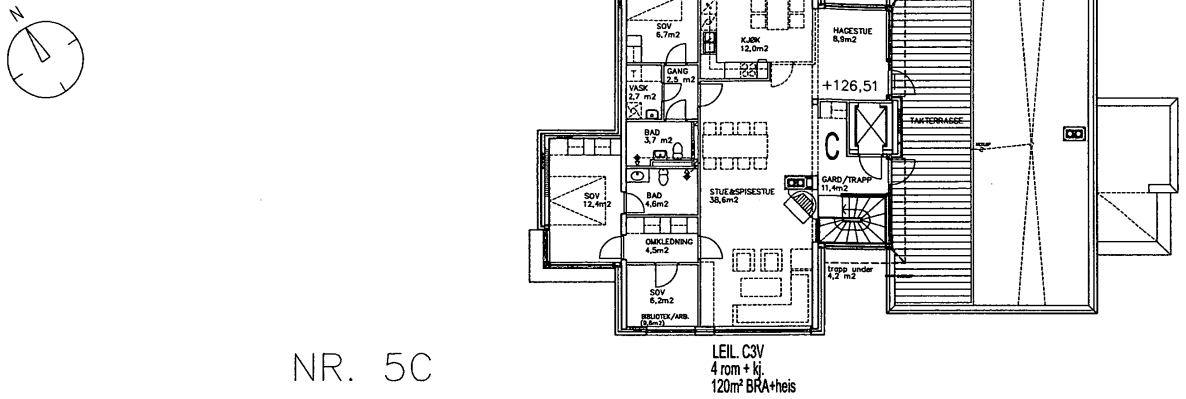
TEGNINGSNR.

A-2.2

INDEX

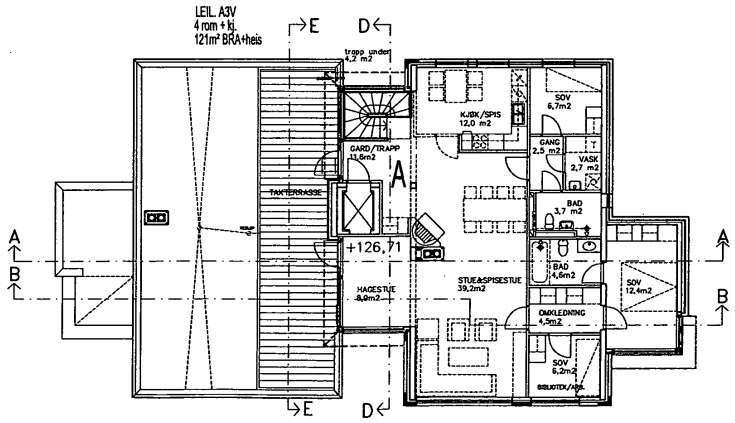
5

ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 · 0178 Oslo · Tlf 22110820

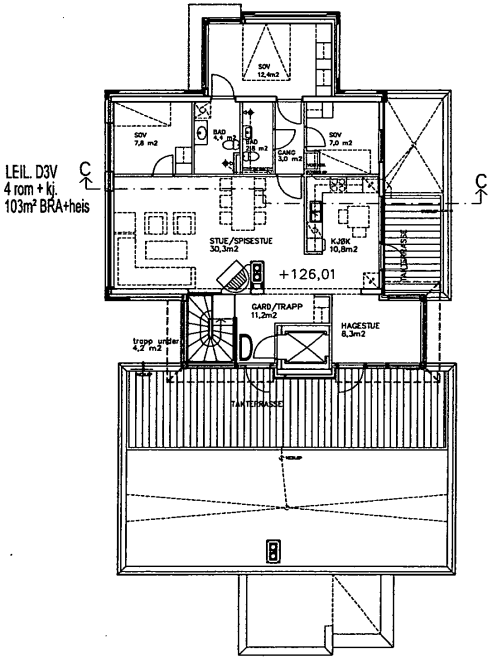


LEIL. C3V
4 rom + kj.
120m² BRA+heis

NR. 5C



NR. 5A



NR. 5D

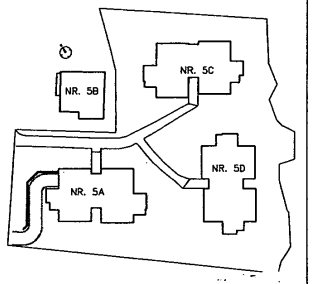
TILTAKSHAVER

Bergrådveien 5 AS

VEDLEGG E4.

14

OVERSIKTSPLAN



DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX
28.01.03	khs	Hovedrevisjon	5
02.10.02	khs	Vindu- og dørbetegnelser	4
30.09.02	khs	Pipe flyttet leil AV – ny sjakt	3
10.09.02	khs	ARBEIDSTEGNING	2
18.06.02	khs	Revisjon ihht. prm. møte 260602	1

PROSJEKTNR.

0203

PROSJEKT

Bergrådveien 5
Gnr. 53 bnr. 26

TEKST

Planer 3.etg.

DATO	MÅLESTOKK	SIGN	KONT. SIGN
29.05.02	1:200	md	

TEGNINGSNR. A–2.3

INDEX 5

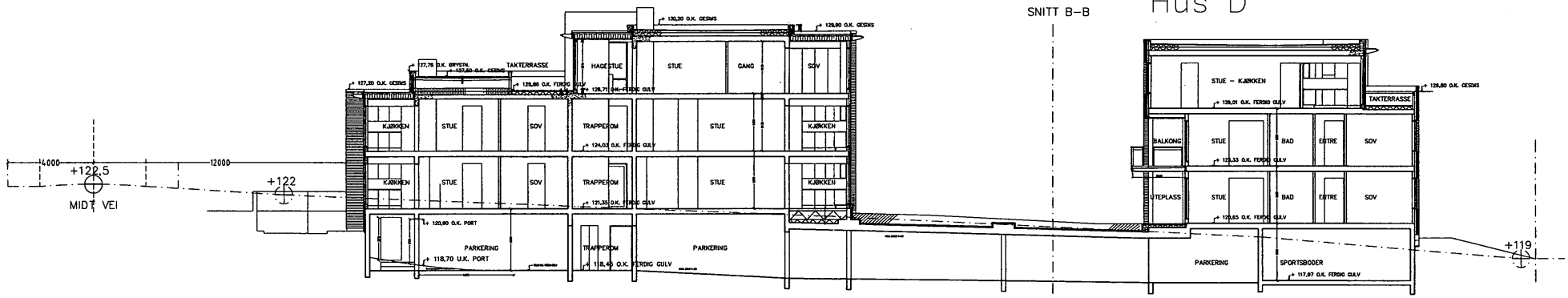
ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 · 0178 Oslo · Tlf 22110820

VEDLEGG E 6.

Hus A

SNITT B–B

Hus D

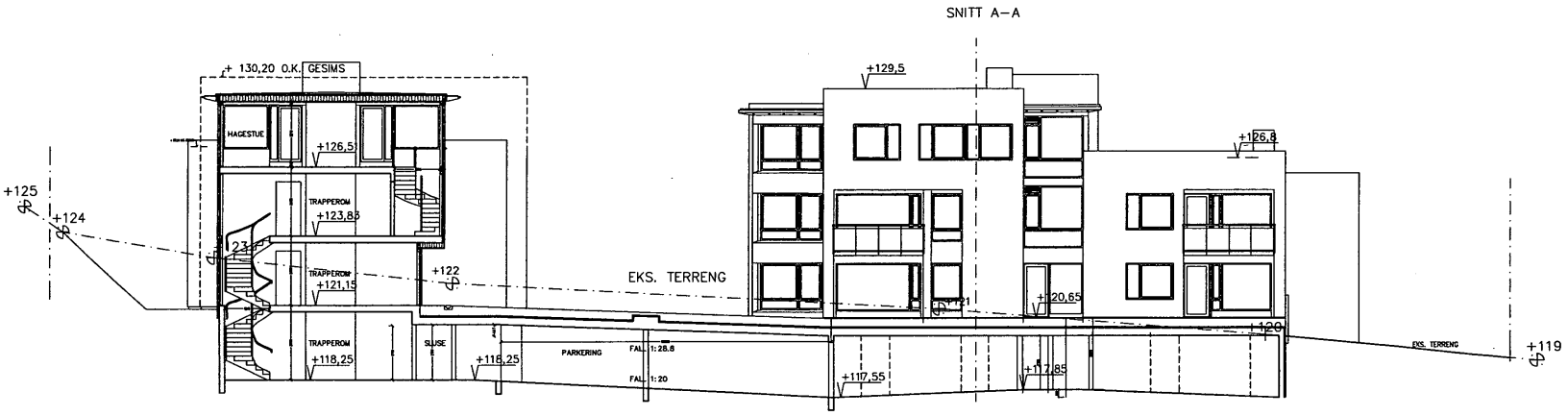


Snitt A–A

15

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 22 11 08 20				PROSJEKTNR. 0203	PROSJEKT Snitt A–A	SIGN: khs	KONT. SIGN:
						DATO: 29.05.02	MÅLESTOKK: 1:200
	28.01.03	md	Hovedrevisjon 1	BYGGHERRE Bergrådveien 5 AS	Bergrådveien 5	TEGN.NR A–22.1	INDEX 1
	DATO	SIGN	KORREKSJON IND				

VEDLEGG E 7.

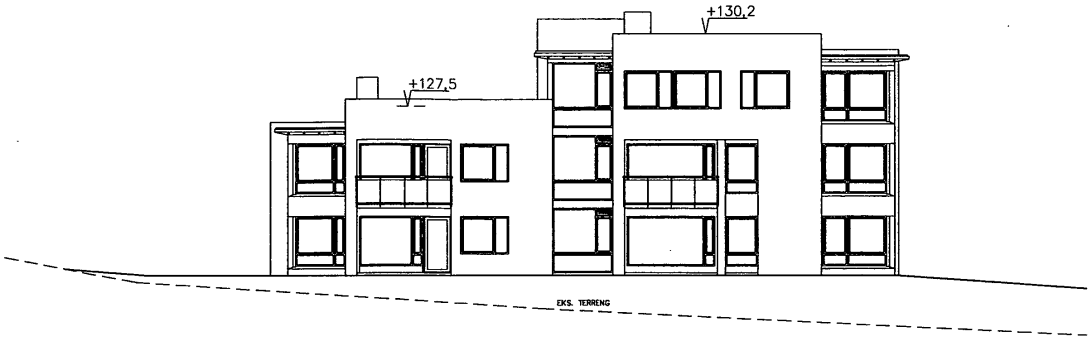


Snitt B–B

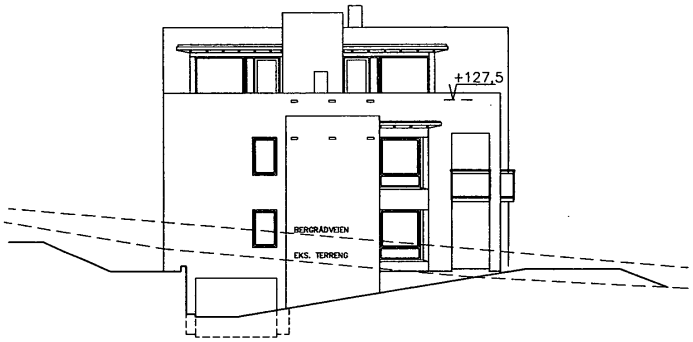
16

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 22 11 08 20				PROSJEKTNR. 0203	PROSJEKT Snitt B–B	SIGN: khs	KONT. SIGN:
						DATO: 29.05.02	MÅLESTOKK: 1: 200
	28.01.03	md	Hovedrevisjon 1	BYGGHERRE Bergrådveien 5 AS	Bergrådveien 5	TEGN.NR A–22.2	INDEX 1
	DATO	SIGN	KORREKSJON IND				

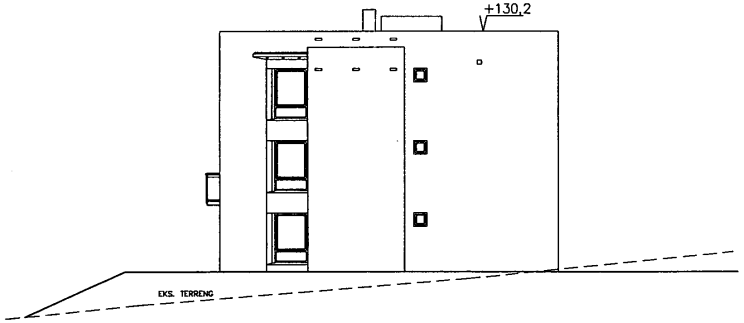
VEDLEGG E8



FASADE SYD–VEST HUS A.

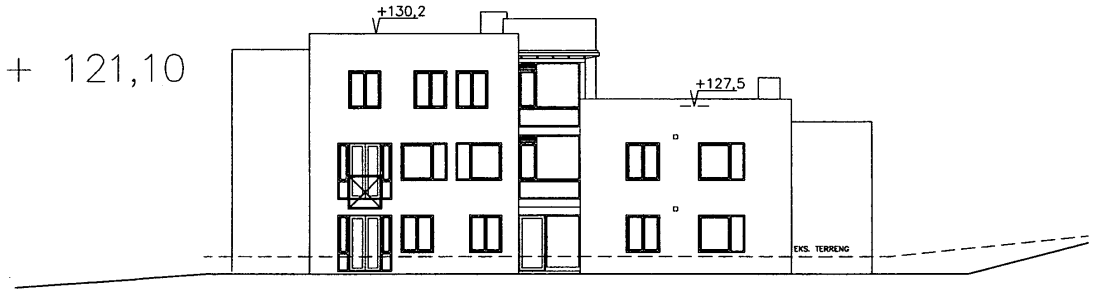


FASADE NORD–VEST HUS A.



FASADE SYD–ØST HUS A.

+ 121,10

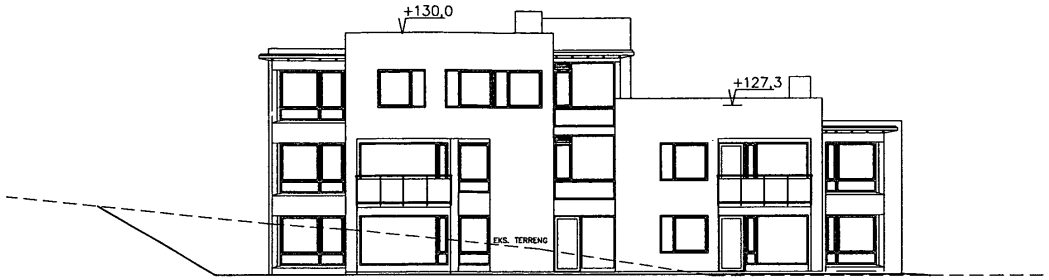


FASADE NORD–ØST HUS A.

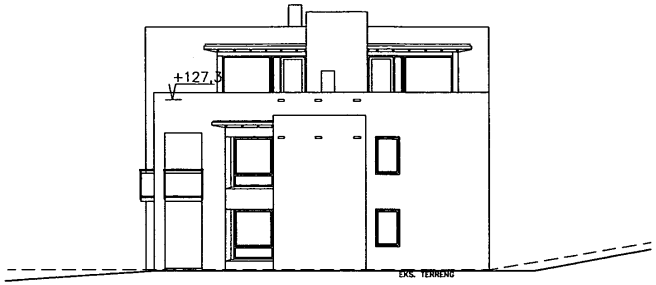
17

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70				PROSJEKTNR. 0203	PROSJEKT Fasader hus A Bergrådveien 5	SIGN: khs	KONT. SIGN:
	28.01.03	md	Hovedrevisjon 1	BYGGHERRE Bergrådveien 5 AS		DATO: 29.05.02	MÅLESTOKK: 1: 200
	02.10.02	md	Fasader revidert – vinduer A			TEGN.NR A–23.1	INDEX 1
	DATO	SIGN	KORREKSJON IND				

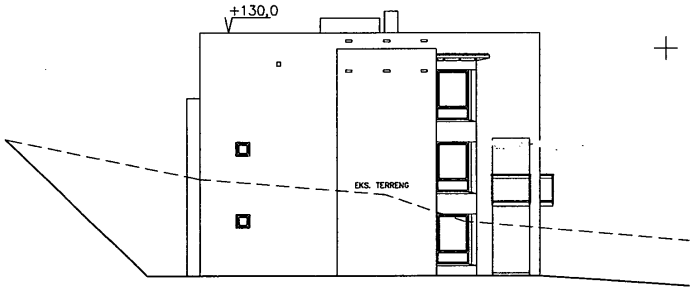
VEDLEGG E 9.



FASADE SYD–VEST HUS C.

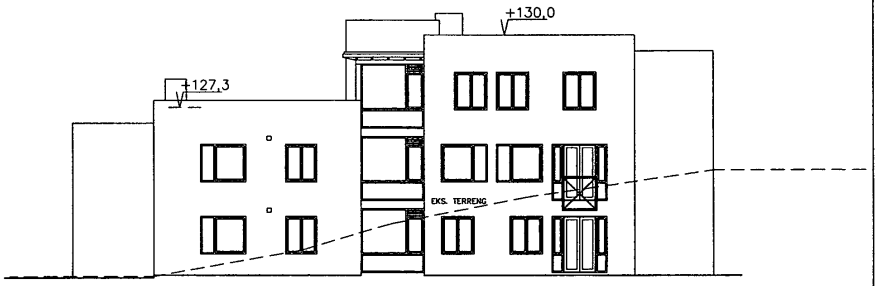


FASADE SYD–ØST HUS C.



+ 121,4

FASADE NORD –VEST HUS C.



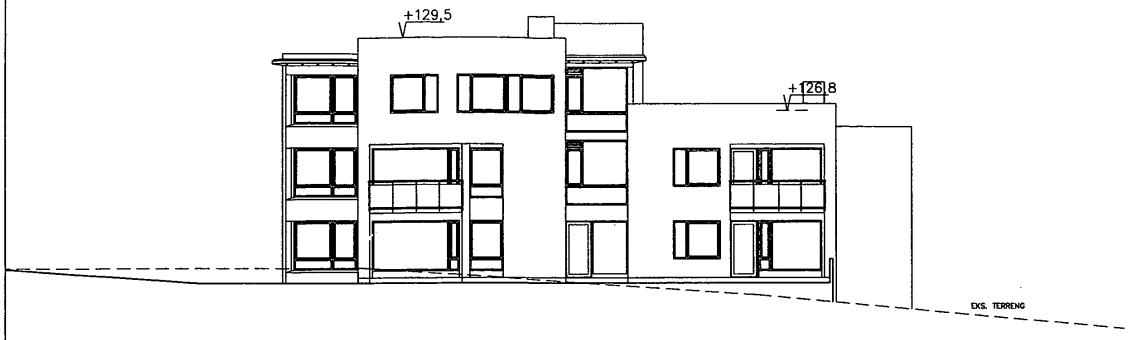
FASADE NORD–ØST HUS C.

18

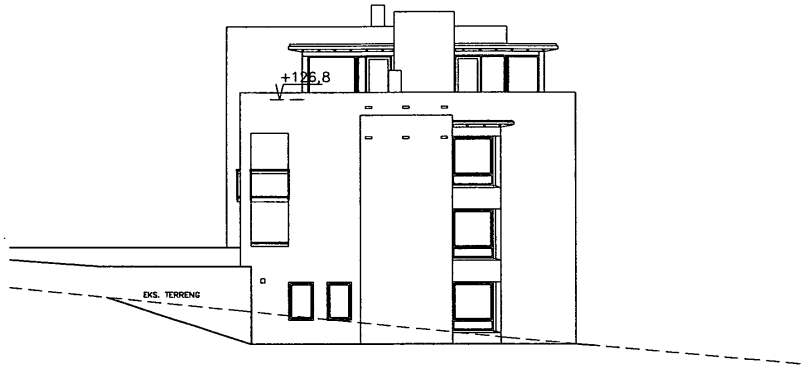
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70				PROSJEKTNR.	PROSJEKT	SIGN: khs	KONT. SIGN:
	28.01.03	md	Hovedrevisjon	1	0203	DATO: 29.05.02	MÅLESTOKK: 1: 200
	02.10.02	md	Fasader revidert – vinduer	A	BYGGHERRE	TEGN.NR	INDEX
	DATO	SIGN	KORREKSJON	IND	Bergrådveien 5 AS	A–23.2	1

Fasader hus C
Bergrådveien 5

VEDLEGG E 10

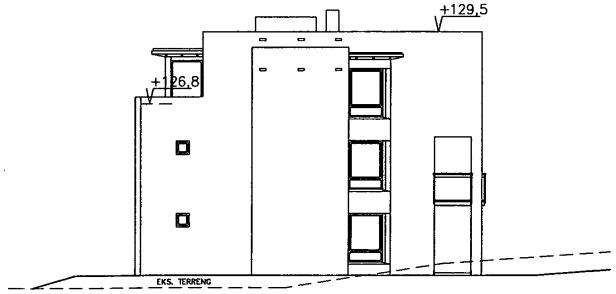


FASADE NORD–VEST HUS D.



FASADE SYD–VEST HUS D.

+ 120,65



FASADE NORD –ØST HUS D.



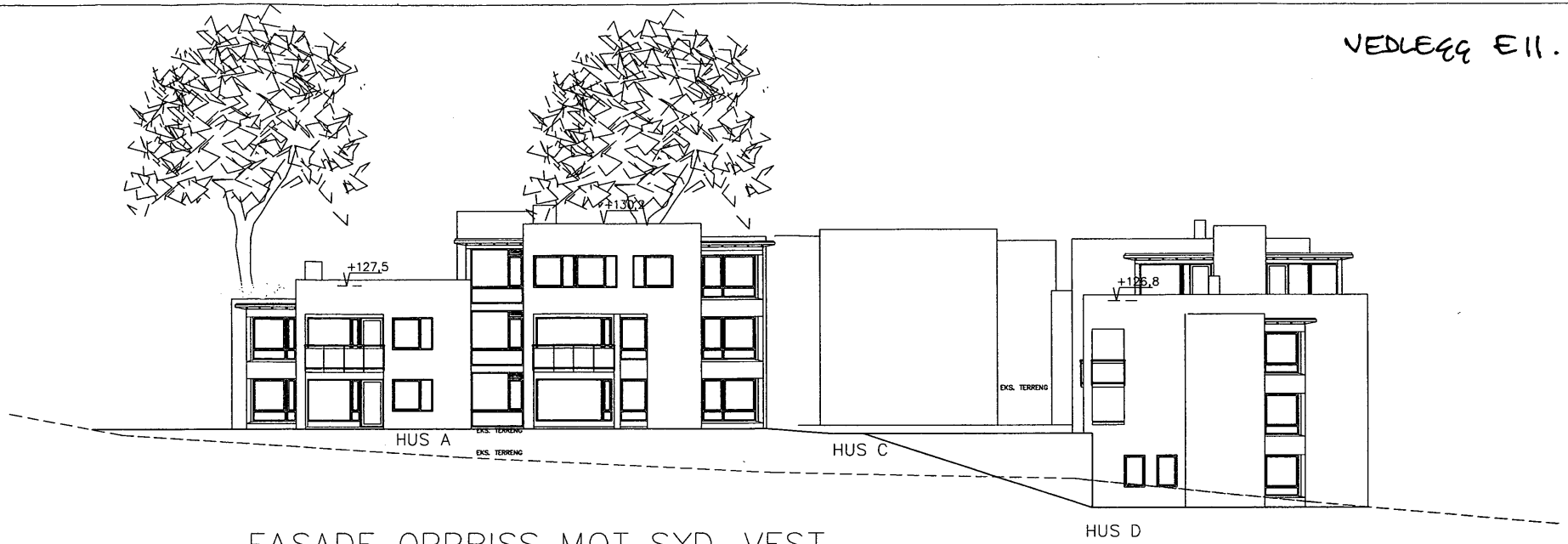
FASADE SYD–ØST HUS D.

19

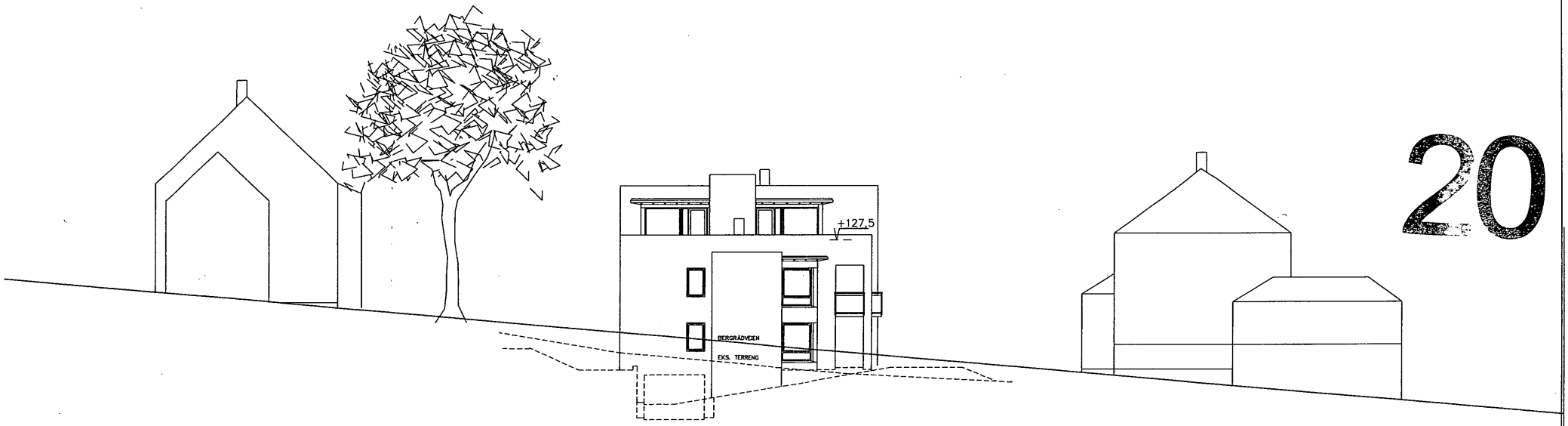
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 23 29 27 70				PROSJEKTNR. 0203	PROSJEKT Fasader hus D Bergrådveien 5	SIGN: khs DATO: 29.05.02
	28.01.03	md	Hovedrevisjon 1	BYGGHERRE Bergrådveien 5 AS		TEGN.NR A–23.3
	02.10.02	md	Fasader revidert – vinduer A			
	DATO	SIGN	KORREKSJON IND			

KONT. SIGN:
MÅLESTOKK: 1:200
INDEX 1

VEDLEGG E11.



FASADE OPPRISS MOT SYD–VEST.



FASADE NORD–VEST HUS A.

20

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS Wilses gate 4 0178 Oslo Tlf. 22 11 08 20				PROSJEKTNR. 0203	PROSJEKT Fasadeoppriss Bergrådveien 5	SIGN: khs	KONT. SIGN:
						DATO: 29.05.02	MÅLESTOKK: 1: 200
	28.01.03	md	Hovedrevisjon	BYGGHERRE Bergrådveien 5 AS		TEGN.NR A–23.4	INDEX 1
	DATO	SIGN	KORREKSJON				

INSTALLASJON AV BRANN-ALARMANLEGG

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MIDT-TELEMARK BRANNSERVICE AS
Postboks 184
3833 BØ I TELEMARK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.09.2020
Bent Pallesen	202013331 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	BERGRÅDVEIEN 5	Eiendom:	53/26/0/0
Tiltakshaver:	EIERSEKSJONSSAMEIET BERGRÅDVEIEN 5, v/Svein Haagensen	Søker:	MIDT-TELEMARK BRANNSERVICE AS
Tiltakstype:	Parkeringshus-/kjeller/-anlegg	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bergrådveien 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av brannalarmanlegg i parkeringskjeller mottatt 24.09.2020.

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 202013331			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Parkeringskjeller		23.04.2020	1/6

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
EIERSEKSJONSSAMEIET BERGRÅDVEIEN 5, v/Svein Haagensen, c/o HBRI Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

BERGRA?DVEIEN 5 A-C - TRE BOLIGHUS - BRUKSTILLATELSE -

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Wiles gate 4
0178 OSLO

Dato: 24 DES. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200205376-62 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anita Jahnsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGRÅDVEIEN 5A	Eiendom:	53/26
Tiltakshaver:	Bergrådveien 5 AS	Adresse:	Niels Leuchs vei 99, 1359 EIKSMARKA
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket, untatt heiser.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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
Bolig åpen by

Stian Pettersen
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Bentzenbygg & Partners AS v/Tom Grønning, Niels Leuchsvei 99, 1359 EIKSMARKA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Bentzenbygg & Partners AS
Postboks 24
1316 EIKSMARKA

Dato: 22 JUNI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205376-76 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nina Ullestad | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGRÅDVEIEN 5A	Eiendom:	53/26/0/0
Tiltakshaver:	Bergrådveien 5 AS	Adresse:	Niels Leuchs vei 99, 1359 EIKSMARKA
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - BERGRÅDVEIEN 5A

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk.

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for:
følgende deler av tiltaket: 3 stk heiser

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.05

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Ellen Gulbrandsen
For avdelingsenhetsleder

Nina Ullestad
saksbehandler

BERGRÅDVEIEN 5 A-C - TRE BOLIGHUS - SLUTTNOTAT

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 22-08-2012**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200205376 – 85**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Bergrådveien 5 A - C

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tove Lise Teilman
BERGRÅDVEIEN 5C

Dato: 16.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514228
8593715

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.53 BNR. 26

Vi viser til bestilling av 20250616 for BERGRÅDVEIEN 5C.

GNR. 53 BNR. 26

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1917.

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

3179 m²

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

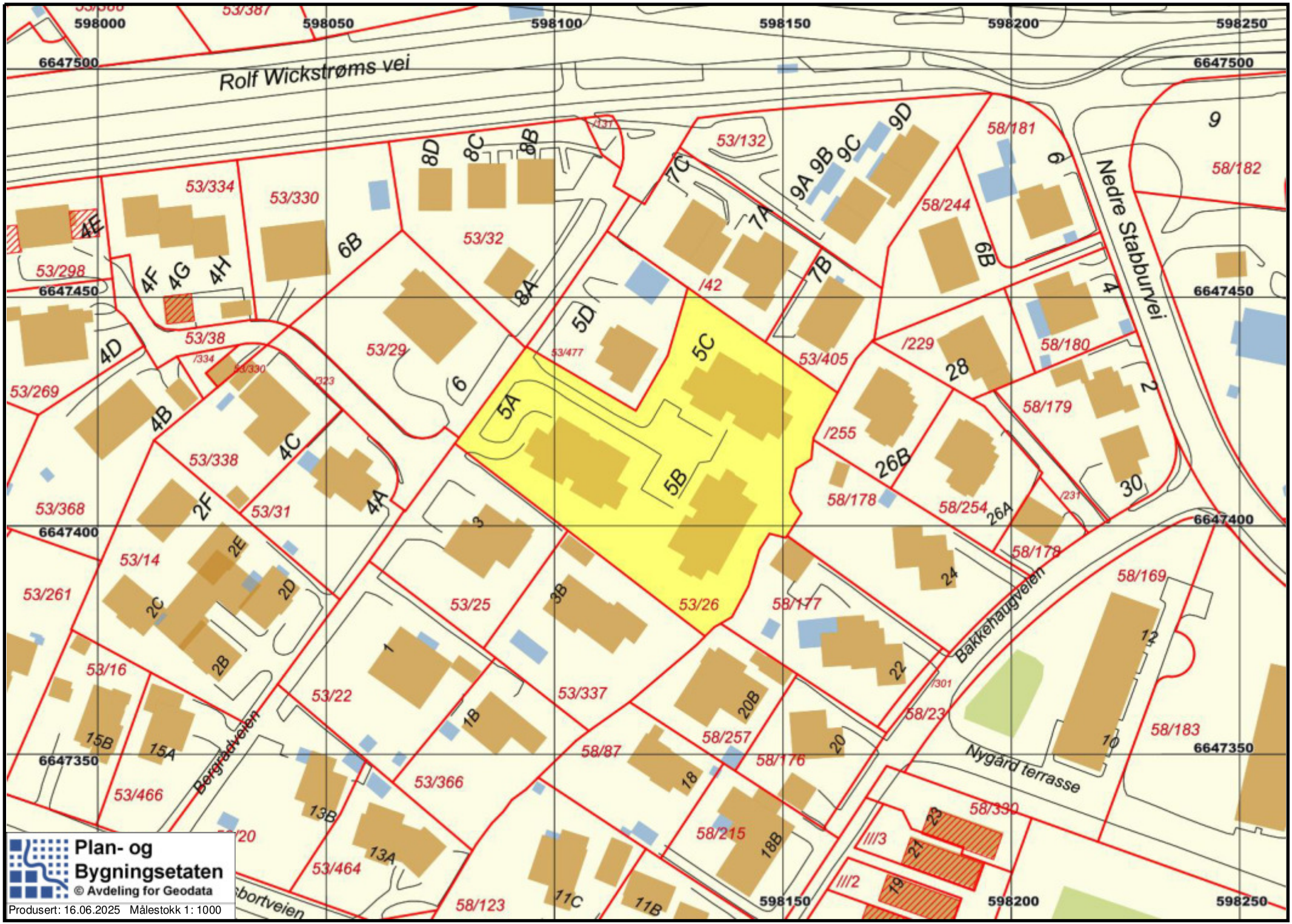
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Rolf Wickstrøms vei
Nedre Stabburvei
Bakkehaugveien
Nygård terrasse
Bergfaldveien
598000
598050
598100
598150
598200
598250
6647500
6647450
6647400
6647350
53/387
53/334
53/330
53/298
53/38
53/269
53/338
53/368
53/31
53/14
53/261
53/16
53/466
53/22
53/25
53/26
53/337
53/366
53/464
53/29
53/132
53/32
53/42
53/405
53/477
58/181
58/244
58/182
58/180
58/179
58/178
58/254
58/177
58/169
58/183
58/330
58/257
58/176
58/87
58/215
58/123
58/23
/229
/255
/301
/231
/334
/323
/431
4A
4B
4C
4D
4E
4F
4G
4H
2B
2C
2D
2E
2F
5A
5B
5C
5D
6B
7A
7B
7C
8A
8B
8C
8D
9A
9B
9C
9D
1B
3B
11B
11C
13A
13B
15A
15B
18B
20B
26A
26B
28
30
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 16.06.2025 Målestokk 1: 1000

19101.PDF

Oslo

19101

Bebyggelsesplan med utfyllende bestemmelser for gnr.53 bnr.26 Bergrådveien 5.

19101 er en bebyggelsesplan.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 199901292

Vedtaksdato: 05.09.2001

Vedtatt av: Byutviklingskomiteen

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-3591, 129299

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

UTFYLLENDE BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR BERGRÅDVEIEN 5, GNR.53 BNR.26.

§ 1. Plankartet angir bebyggelse med gesimshøyder og grense for bebyggelse. Nødvendig høyde for heishus, overdekket trapperom tillates over gesims inntil 2 meter kun der dette bidrar positivt til husets volumoppbygging og arkitektur. Bygningene skal ha flate tak.

§ 2. Parkering skal innpasses i underjordisk parkeringsanlegg med 2 plasser pr boenhet. I tillegg skal det avsettes 2 plasser i det underjordiske parkeringsanlegget for gnr.53 bnr.477.
5% av plassene skal utformes og lokaliseres for bevegelseshemmede.
Gjesteparkering skal være utenfor låst areal og være tilgjengelig til en hver tid.
Det skal tilsiktes at det underjordiske parkeringsanlegget skal ha en overdekning/vekstlag min.1 meter.
Det skal være heis fra underjordisk parkeringsanlegg til de overliggende etasjer.
Ved innkjøring til garasjeanlegget skal det settes oppe en avskjerming mot nabo, gnr.53 bnr.25, Bergrådveien 3.

§ 3. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det innsendes plan i målestokk 1:200 for utforming av den ubebygde del av planområdet. Planen skal inneholde terrengform, beplantning/vegetasjon, overflatebehandling av gangveier/plasser, plassering og utforming av lekearealer, søppelkasseplassering, forstøtningsmurer o.l. samt areal for snøopplag. Arealer over underjordisk parkeringsanlegg som ikke defineres som gangveier og plasser skal tilsås/beplantes slik at området blir en naturlig del av uteoppholdsarealet.
Det tillates oppført bebyggelse for felles renovasjon m.m. på fellesareal innenfor samlet BYA utenfor grense for bebyggelse.

Dersom terrasse/balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal terrassen ha minimumsdybde på 2,40 m og areal på minimum 10 m^2.

Deler av felles uteoppholdsareal skal utformes slik at de er tilgjengelig og brukbare for orienterings- og bevegelseshemmede.

§ 4. Bebyggelsen skal gis et muralt uttrykk. Detaljering kan utføres i tre, stål og glass.

Hvert hus skal oppdeles i 2 hovedvolum med mellombygg. Mellombygget skal være mest mulig transparent.

BETINGELSER

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

VIKTIG INFORMASJON

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

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

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

Viktig for produkter i pdf

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bergrådveien 5 C
Gnr. 53 Bnr. 26 Snr. 14 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0372

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Andrew Jackson Hemker
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 90 86 64 40
E-post: andrew.hemker@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater