BERGSLIENS GATE 10

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250148

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Emil Alvern Strøm	Tonje Elin Vik

Gateadresse
Bergsliens gate 10

Poststed	Postnr
Oslo	0354

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250148

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montert vegghengt toalett 2025 Montert opplegg for vaskemaskin og koblet kran/innredning i baderom 2017 (Rørpartner AS)
Arbeid utført av	Linnes AS

Filer

Faktura nr. 5900 fra AS Linnes.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av downlights i stue til led. nytt røranlegg på soverom 1. dør til høyre samt 4stk downlights. Nytt bryterpanel til bad. nye stikkontakter i entre. Desember 2016 Legge varmekabel i entre. Termostat montert i sikringsskap. Oktober 2017 Ordne rapport. Skift av to jordet stikk kontakter til to ujordet stikk kontakter. Fjerning av gammel jordfeil varsler og montering av ny jordfeilbryter. Mai 2020 Montering av stikk og ap9 ute for tilkobling av markise. Opplegg for 2stikkontakter i tvbenk. April 2021 Opplegg for og installasjon av lysskinne på sov. Desember 2023 Opplegg for og installasjon av lysskinne i stue. Opplegg for og installasjon av 2 lamper i entre. Mars 2025.
Arbeid utført av	Vital Elektro AS

Filer

2020-05.pdf 2017-10.pdf 2016-12.pdf 2023-12.pdf 2021-04.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent 15.05.2020

Document reference: 159250148

Filer

Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet alle takvinduer (5 stk totalt) Til nye "vedlikeholdsfrie" Velux Integra Solar takvinduer med elektrisk styring og regnsensor. Samt innvendige elektriske blendingsgardiner på soverom Høsten 2016 Montert herdet/laminert glass på terrasse (Sikringstiltak). samt montert terrassemarkise Mars 2021 (IPP AS)
Arbeid utført av	Mester Service AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Denne leiligheten var opprinnelig et råloft som ble bygget ut.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ferdigattest foreligger og er tilgjengelig hos PBE.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250148

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250148

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250148

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emil Alvern Strøm	dc1ff46330d81523130523cc4a8fc32438fe6c62	16.03.2025 21:42:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Elin Vik	9eb61bf7c6aa7f455bf766230b63a2acb91f3e3f	16.03.2025 21:43:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 159250148

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Tilstandsrapport

Leilighet

Bergsliens gate 10, 0354 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 7, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 12.03.2025 **Rapportdato:** 18.03.2025 **Oppdragsnr.:** 15289-1544 **Referansenummer:** WG2655

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

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

Beskrivelse av eiendommen

Loftsleilighet beliggende på Bislett, i etablert boligstrøk med klassiske bygårder i kvartalsbebyggelse. Gjennomgående hjørneleilighet i tredje etasje med sydvestvendt terrasse på ca. 8 kvm. Leiligheten er etablert på 1980- tallet, og vesentlig oppgradert i ettertid. Adkomst til bygningens hoved-oppgang og baktrapp via portrom mot Bergsliens gate. Sentral og usjenert beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Beboerparkering i gate.
Søknad om etablering av loftsleilighet i Bergsliens gate 10 med den størrelsen leiligheten har i dag er mottatt i plan og bygningsetaten den 12.09.1989. Byggetillatelse er gitt den 09.11.1989. Ferdigattest for tiltaket er datert den 11.01.1996.
Følgende opplysninger fremgår av byggemelding. Brannvegg mot felles loft med boder oppføres i B-60 standard. Isolering av taket utføres med 20 cm mineralull. Det fremgår av beskrivelsen at lufting av det isolerte taket vil bli utført i forbindelse med omlegging av taket i 1989. Nytt soilrør (avløpsstamme) er ifølge beskrivelsen trukket opp til loftet.

Følgende vedlikeholdsoppgaver er gjennomført i de senere år. Kjøkkeninnredningen er montert i 2011. Nye gulv er lagt i begge soverom i 2015. Ny peis-ovn fra Jøtul er montert i 2015. Fem nye Velux overlysvinduer er montert i 2016. I den forbindelse er himlinger i stue/kjøkken og hoved-soverom belagt med armerings-duk og malt. Nye downlights er montert. I 2017 er nye fliser med underliggende varmekabel lagt i entré i 2017, nye fliser er lagt på eksisterende fliser i baderom og ny himling med downlights er montert i baderom. I 2022 er det montert plassbygde garderobeskap i entré og i hoved-soverom. Følgende vedlikeholdsoppgaver er utført i 2025: Nytt vegg-montert klosett er montert i baderom. Videre er veggfliser i baderom malt. Veggflater for øvrig i leiligheten, samt himlinger i stue/kjøkken og hoved-soverom er også malt. Pipe i stue er glattpusset og malt. Parkett i stue/kjøkken er slipt og overflatebehandlet. Benkeplater i kjøkken er slipt. Nye hvitevarer fra Siemens med stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er montert. I tillegg er det montert ny belysning i de senere år, oppgitt i posten for elektrisk anlegg.

Bygningen er oppført med fundamenter i natursteins-mur. Grunnmur og yttervegger er oppmurt i teglstein med pusset og malte overflater. Etasjeskiller i tre-bjelkelag. Saltak i trekonstruksjon, som i dag er tekket med stålplater.

Diverse bygningstekniske oppgraderinger er gjennomført i de senere år.
Terrasse i loftsleiligheten er oppgradert med nytt sluk, ny membran/tettesjikt og ny støpe-masse i betong i 2011. Alle fem takvinduer i loftsleiligheten er skiftet.
Skorsteiner er rehabilitert i 2014. Ny inngangsport med elektrisk styring er montert. Fasadereparasjoner er utført og nytt callingsanlegg er installert.
Inngangspartiet og begge oppganger er pusset opp. Elektriske arbeider er utført i oppganger.

Branntekniske tiltak er utført etter pålegg fra Brann og Redningsetaten.
Etterkontroll er gjennomført av etaten den 15.10.2024, og bekreftelse er gitt på at alle tiltak er gjennomført i samsvar med utført tilstandsvurdering fra Brannkonsult AS, datert den 11. oktober 2019.
Brann og redningsetaten har derved avsluttet saken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

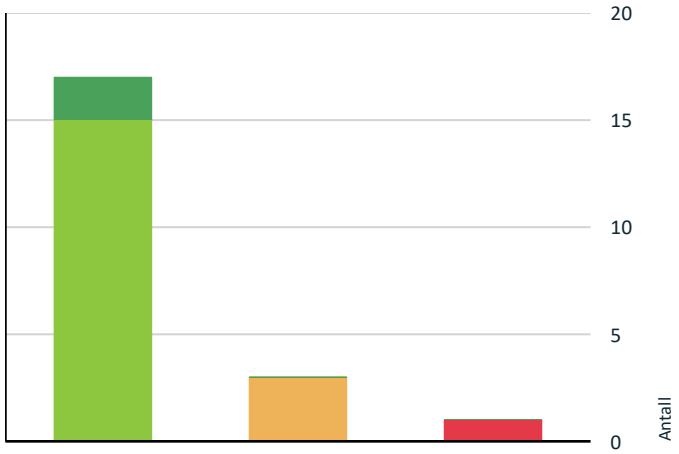
Leilighet

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

Godkjent plantegning fra rammesøknad er i samsvar med dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

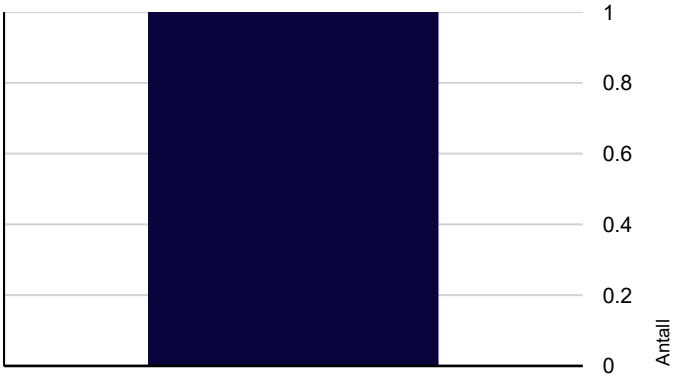
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner, og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Bygningen er ferdigstilt i 1889, i en tid der forskrifter og formaliserte regler for oppføring av bygninger enda ikke var innført. Oppføring av bygninger var basert på tidens rådende byggeskikk, og bebyggelse fra denne tiden har klare fellestrekk, som utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad med hensyn til grunnleggende konstruksjoner. For tiltak utført i nyere tid er det de forskrifter som var aktive på tidspunktet, som skal ligge til grunn for utførelsen, og i hovedsak utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad der disse forskriftene ikke overprøves av bestemmelsene i Norsk Standard NS.3600. Det foretas imidlertid ofte tilpasninger ved rehabiliteringsarbeider i eldre bygninger, fordi grunnleggende konstruksjoner i eldre bebyggelse kan være til hinder for muligheten til å etablere fullt samsvar med de forskrifter som er aktive når tiltak til endring og forbedring gjennomføres. Ved søknadspliktige tiltak dispenserer også plan- og bygningsetaten i en del tilfeller fra forskriftskrav av praktiske årsaker der forholdene er godt forklart og argumentert for. Når utførte tiltak og bygningsdeler fremstår i samsvar med de forskrifter de er utformet i henhold til, blir de allikevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og forhold/opplysninger som finnes her er ikke tatt hensyn til, med mindre det konkret fremgår av rapporten. Tilstandsrapporten er basert på besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner, og undertegnede kan ikke svare for mulige feil eller mangler ved skjulte installasjoner og konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 4. etasje > Bad/wc/vaskerom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1889

Kommentar
Byggeår i.h.t elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår med godt vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vertikale vinduer mot terrasse i malt tre med tolags isolerglass, produsert i 1986.
Vinduene er faste (ikke hengslede), bærer preg av regelmessig overflatebehandling gjennom årene og fremstår i normalt god stand.
Slitasje på tetningsdetaljer er likevel sannsynlig på grunn av alder.
Moderne vinduer gir mindre varmetap.

TG 1 Vinduer - 2

Fem Velux overlysvinduer med trelags isolerglass i ramme og karm i PVC, montert i 2016.
Nye skråstilte foringer er montert til vinduene. Overgang mellom foringer og himling uten listverk.
Blendingsgardiner med automatisk åpne/lukkefunksjoner er montert på begge vinduer i soverom 1.
Solskjerming er montert på øvrige overlysvinduer.

TG 1 Dører

To entrédører i B-30 standard, henholdsvis mot hoved-trapp og mot baktrapp.
Dørene som antagelig er fra 1989 da leiligheten ble etablert fremstår til tross for noe aldersrelatert slitasje i normalt god stand.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue, ca. 8 kvm.
Terrassedekke i betong med underliggende membran. Sluk er montert for avrenning av overflatevann med videre avrenning til takrenne og nedløpsrør. Terrassebord i Møre Royal er lagt på overflate. Det opplyses at nye terrassebord er lagt i 2015.
Rekkverk i mur-sokkel med toppbeslag. Beskyttelse i herdet glass er montert på beslag.
Elektrisk styrt markise, montert med stålbeslag på takplatene.

Det opplyses i tidligere prospekt at terrassen er oppgradert med nytt sluk, ny membran og ny støpe-masse i 2011.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVFLATER:
Grå fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm med nedstøpt varmekabel i entré.
Lys grå fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm med nedstøpt varmekabel i bad/wc/vaskerom. En-stavs eikeparkett i stue/kjøkken og begge soverom.
OPPGRADERING:
Gulv i stue/kjøkken er slipt og overflatebehandlet i 2025.
Nye fliser med varmekabler er lagt i entré og nye gulvfliser er lagt i bad/wc/vaskerom i 2017.

VEGGFLATER:
Malte fliser i bad/wc/vaskerom. Malte plater på øvrige veggflater i leiligheten, malt i 2025.

HIMLINGER:
Malte plater. Downlights i entré, bad/wc/vaskerom og i takfallet mot gate i stue og kjøkken. Spotskinne i takfallet mot terrasse. Spotskinne i himling i karnapp.
OPPGRADERING:
Himling i stue/kjøkken og soverom er oppgradert i 2016 med armerings-duk og malt i forbindelse med montering av nye overlysvinduer. Nytt opplegg for downlights er montert i den forbindelse. Ny himling med downlights er lagt i bad/wc/vaskerom i 2017.
Himling i stue/kjøkken og hoved-soverom er malt i 2025.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre-bjelkelag, isolert med tørket leire.
Det er registrert at høydeforskjeller fra vegg til vegg i rommene er moderate.

TG 0 Radon

Radonmåling er ikke relevant da leiligheten er beliggende i tredje etasjeplan over utvendig terreng.
Målinger utføres til og med for andre etasje over utvendig terreng.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

SKORSTEIN:
Oppmurte, pusset og malte teglsteinspiper i bygningen.
Det opplyses på befaring at skorstein er rehabilitert med stålforinger i røykløpet. Dokumentasjon for det utførte tiltaket er ikke mottatt.
Aktuelle tiltak til utbedring av teglsteinspiper er rehabilitering med glidestøp, eller trekking av nye ildfaste rørforinger i røykløpet.
ILDSTED:
Peis-ovn er montert i 2015.
Generelt:
Krav til rentbrennende ovner og peisinnsatser ble innført i 1998. Rentbrennende ovner avgir vesentlig mindre svevestøv og luftpartikler. Kravene stilles av Direktoratet for Byggkvalitet. Røykutslipp og krav er definert i Norsk Standard NS 3059. Ildsted for salg hos godkjente leverandører produsert fra og med 1998 er rentbrennende. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft for ildsteder installert før bestemmelsene ble innført.

TG 1 Innvendige dører

Glatt malt dør mellom kjøkken og soverom på hjørne. Døren er tilpasset takvinkelen.
Profilerte malte innvendige dører for øvrig, montert i 2016.

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygde garderobeskap med glatte malte fronter i entré.
Tilsvarende plassbygde garderobeskap tilpasset takvinkelen er montert i soverom innenfor entré.
Begge innredningene er laget etter mål og montert i 2021.
Plassbygget innredning i hjørnerommet bestående av benkeskap med profilerte fronter og hyller montert på benkeplate, avsluttet mot himling. Det er tilrettelagt for plassering av TV skjerm.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

OVERFLATER:
Lys grå gulvfliser i dimensjon 30 cm x 30 cm med nedstøpt varmekabel.
Ved bruk av laserbasert sirkulasjonsvater er det konstatert at høydeforskjell fra flislagt overflate ved dørterskel til topp slukrist er i samsvar med kravet i dagens forskrift, som er 25 mm.
Malte fliser på veggflater. Fliser er malt i 2025. Malte plater med downlights i himling.
Sluk i plast. Underliggende membran.
UTSTYR:
Dusj, vegg-montert klosett, montert i 2025. Opplegg for vaskemaskin.
Skapinnredning fra 2017 med to skuffe-fronter i grå høyglans og heltre benkeplate med hvit servant. Speil og belysning over servant.
VENTILASJON:
Avtrekksventil med elektrisk vifte i himling.

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

Årsaken til at våtrommet er karakterisert med TG 3 er først og fremst fordi det er utformet i henhold til forskrifter som var aktive før forskrifter av 1997 ble innført. I forbindelse med nye byggeforskrifter gjeldende fra 01.07.1997 ble vannrør i plast (rør i rør system) pålagt der vannrør ble montert skjult i bygnings-konstruksjoner. Før 1997 ble skjulte vannrør installert med kobberrør. Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal våtrom som er utformet i.h.t byggeforskrifter som var aktive før 1997 karakteriseres med TG 3.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet er i daglig bruk og fungerer normalt godt slik det fremstår. Konstruksjonen har delvis høy alder. Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om sannsynlig gjenværende levetid. Vannrør i kobber, montert skjult i konstruksjoner var vanlig fram til 1997. Fra og med bygg -teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

Kostnadsestimat: Over 300 000

4. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Eksisterende vanntilførsel i kobber til våtrommet er fullt tilgjengelige for besiktigelse under benkeplate i gangen utenfor våtrommet. Det er konstatert at røropplegget er i god stand uten tilløp til lekkasjer eller andre negative forhold. Ved bruk av fuktindikator mot veggflater i dusj-sonen der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak flisene.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter. Belysning under overskap.
Heltre benkeplater med glattlimt kum i rustfritt stål. Koketopp med induksjon, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Det er montert innredning med lagringsfunksjon mot knevegg på motsatt side av rommet.
OPPGRADERING:
Benkeplater i kjøkken er slipt i 2025. Nye hvitevarer fra Siemens er montert i 2025. (Stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin).

4. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til kanal med avtrekk over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vanntilførsel gjennom etasjene (stigerør) er installert med vannrør i kobber.
Vanntilførsel til kjøkkeninnredning og til utstyr i våtrom er også installert med vannrør i kobber.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kobber har vært det vanligste materialet i innvendige vannrør fram til slutten av 1990-tallet. Ved nye forskrifter i 1997 ble rør i rør system av plast innført som et forskriftskrav i nye bygninger der vannrør ble installert skjult i konstruksjonene. I dag er kobberrør i stor grad erstattet med PEX-rør lagt i varerør, som inngår i et rør-i-rør-system. Kobber inngår fremdeles som nødvendige komponenter i rør i rør systemer, blant annet til fordelere. Kobber montert i riktig miljø har generelt god korrosjonsbestandighet, men det er likevel ikke til å unngå at kobber korroderer fra innsiden ved alder. Korrosjon er ikke synlig på rørenes utside før gjennomrusting er nært forestående.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Husets vannrør fungerer normalt godt, men mer enn halvparten av forventbar levetid er passert.
Ved framtidig rehabilitering er installering av nye vannrør i rør i rør system en forutsetning.

TG 2 Avløpsrør

SOILRØR:
Avløpsstamme (soilrør) er i plast, Det fremgår av byggemelding fra 1989 at nytt soilrør er ført opp til loftet. Dette røret er tilgjengelig for besiktigelse i benkeskap i gangen mellom våtrom og kjøkken. Tilgang til røropplegget under skapets benkeplate.
INTERNE AVLØPSINSTALLASJONER:
Avløpsrør til benkeskap med kum i kjøkken, samt sluk og avløpsrør til utstyr i våtrommet er installert med plastprodukter.
Generelt om PVC/plastprodukter:
PVC produkter ble tatt i bruk internt i boliger ca. 1970.
Produktutviklingen i ettertid resulterte i plastprodukter med svært god kvalitet ca. ti år senere. I dag skiftes plastprodukter vanligvis av andre årsaker enn slitasje på sluk og avløpsrør. En viss slitasje i form av forvitring av produktene er likevel sannsynlig ved alder. Kjente slitasjepunkter er godset i sluk der klemringen for foliemembran er festet.
Visuelle symptomer på vesentlige feil eller mangler er ikke registrert.

Det foreligger ikke dokumentasjon for installasjonen. Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i gulv. Det gjør det vanskelig å kontrollere rørene visuelt. Kontroll av den tekniske tilstanden til innstøpte rør kan ikke utføres uten bruk av spesialinstrumenter. Styrken og levetiden til avløpsrør av plast minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plastmaterialer bør derfor ikke belastes med vann over 60 °C i flere minutter. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger bør velges avløpsrør i støpejern eller stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er relatert til alder og sannsynlig slitasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på avløpsinstallasjonene er tilbakelagt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eksisterende avløpsinstallasjoner med soilrør, sluk og avløpsrør til kjøkken og utstyr i våtrom har relativt høy alder. Vesentlige feil eller mangler er ikke observert. Ved fremtidig rehabilitering av våtrommet vil utskifting av sluk og avløpsrør til utstyret inngå som nødvendig del av tiltaket.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonen i våtrommet er tilrettelagt med elektrisk vifte tilknyttet avtrekksventil i himling.
Ventilator i kjøkken har avtrekk over yttertaket.
Eksisterende ventilasjon i boligen er normalt god, men for å ivareta et godt klima er det viktig å være klar over behovet for tilførsel/sirkulasjon av luft.

Ventilasjon med avtrekksfunksjoner fra våtrom og kjøkken er avhengig av tilførsel av luft fra ventiler i yttervegger, fra terrassedører, eller fra vinduer i vertikale eller skrå takflater for å oppnå et optimalt godt innvendig klima. Dette gjelder uavhengig om ventilasjonen kun er basert på naturlig avtrekk, eller om avtrekksfunksjoner har drahjelp fra elektriske vifter slik tilfelle er her. Tilførsel av luft gir sirkulasjon, og er en forutsetning for et godt innvendig klima.
Dersom kapasiteter på ventiler for tilførsel av luft er for liten kan det lett oppstå trekk via utettheter i bygningskonstruksjonen, slik som i overgang mellom vegg og vindu, vegg og terrassedør etc. Trekk inntreffer gjerne i den kalde årstiden. Der f. eks en kjøkkenventilator er svært effektiv med store avtrekksluftmengder kan trekk oppstå der kapasiteten til ventiler for tilførsel av luft ikke gir tilsvarende luftmengder. I denne boligen er tilførsel av luft basert på manuelt bruk av overlys i luftestilling, terrassedør på gløtt etc.
For å ivareta et godt innvendig klima bør et overlysvindu stå i luftestilling deler av tiden, og definitivt i forbindelse med bruk av kjøkkenventilator. Det samme gjelder for bruk av ildstedet, spesielt under opptenning.

TG 1 Varmesentral

Elektrisk oppvarming.
Nedstøpte varmekabler i entré og bad/wc/vaskerom.
Panelovner for øvrig.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten.
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i massen, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Bereder er montert i benk utenfor våtrommet.
Det er tilgang til berederen ved å løfte av benkeplaten.
Berederen er lekkasjesikret til våtrommet.
Sannsynlig levetid for en bereder er ca. 20 år.
Varmtvannsberederens levetid og motstand mot korrosjon avhenger blant annet av parametere som vannets surhetsgrad, hardhet og innhold av klorid og sulfat. Integrerte ekspansjonskar og varmeelementer har kortere levetid enn selve berederen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sannsynlig levetid for bereder er ca. 20 år. Varmeelementet har vanligvis kortere levetid enn selve beholderen.
Inntrykket er at berederens alder er høy.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eksakt alder på begge beredere er ikke kjent, men inntrykket er at alderen er høy og at sannsynlig levealder er tilbakelagt.
Det anbefales derfor å erstatte eksisterende bereder med ny tank.

TG 1 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.

Brytere og kontaktpunkter er stedvis i Elco pluss produkter.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Tilsyn med kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten i 4. etasje i Bergsliens gate 10 er utført den 03.03.2020 i regi av Infratek elsikkerhet AS på vegne av Hafslund som strømleverandør. Det fremgår av skriv tilsendt eier anlegget den 15.05.2020 at det er mottatt tilbakemelding til Infratek AS om at registrerte avvik er utbedret, og at tilsynssaken derved er avsluttet.

   Følgende samsvarserklæringer er mottatt fra Vital Elektro AS:

   1) Montering av stikk og app ute for tilkobling av markise. Opplegg for 2 stikkontakter i TV-benk, datert den 20.10.2017.
   2) Legging av varmekabel i entré. Montering av termostat i sikringsskap, datert den 14.03.2025.
   3) Opplegg for og installasjon av lysskinne på soverom, datert den 19.12.2023.
   4) Bytte av downlights i stue til led-belysning, nytt røranlegg på soverom 1, samt 4 stk. downlights. Nytt bryterpanel til bad. Nye stikkontakter i entre, datert den 07.12.2023.
   5) Fjerning av gammel jordfeil varsler og montering av ny jordfeilbryter, datert den 15.05.2020.
   6) Opplegg for og installasjon av lysskinne i stue. Opplegg for og installasjon av 2 lamper i entre, datert den 11.03.2025.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Ukjent

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske svakstrøms-anlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles brannvarslingsanlegg med sensorer i fellesarealer og alle leiligheter er installert i bygningen..
Tiltaket er utført av foretaket FIRESAFE AS. Ferdigattest for installasjonen er datert den 21.11.2022.
Det er montert sensor for anlegget i himling i entré.
Røykvarsler er i tillegg montert i soverom innenfor entré.

Generelle krav:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

Tilstandsrapport

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er samsvar med forskrift.

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er samsvar med forskrift.
Sensor for brannvarsling er montert i himling i entré.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Sensoren er tilknyttet et felles og funksjon kontrolleres/administreres sentral.

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

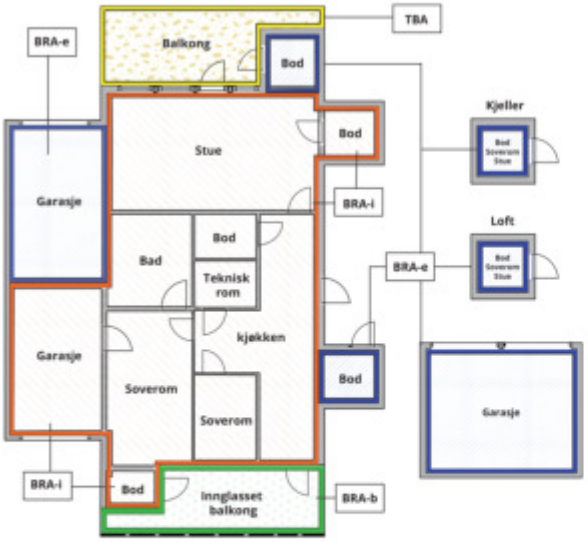
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Kjeller		9		9			9
4. etasje	82	2		84	8	18	102
SUM	**82**	**11**			**8**	**18**	**111**
SUM BRA	**93**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Kjellerbod	
4. etasje	Entré, Stue/spisestue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc/vaskerom	Loftsbod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Høyde under møne, ca. 3,2 m.
Høyde under horisontal himling i soverom, ca. 2,65 m.
Høyde på knevegger, 1,2 m.
Terrasse med utgang fra stue, ca. 8 kvm.
Kjellerbod, 9 kvm.
Loftsbod, 2,45 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjent plantegning fra rammesøknad er i samsvar med dagens planløsning.

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

Kommentar: Følgende vedlikeholdsoppgaver er gjennomført i de senere år.
Kjøkkeninnredningen er montert i 2011. Nye gulv er lagt i begge soverom i 2015.Ny peis-ovn fra Jøtul er montert i 2015. Fem nye Velux overlysvinduer er montert i 2016. I den forbindelse er himlinger i stue/kjøkken og hoved-soverom belagt med armerings-duk og malt. Nye downlights er montert. I 2017 er nye fliser med underliggende varmekabel lagt i entré i 2017, nye fliser er lagt på eksisterende fliser i baderom og ny himling med downlights er montert i baderom. I 2021 er det montert plassbygde garderobeskap i entré og i hoved-soverom. Følgende vedlikeholdsoppgaver er utført i 2025: Nytt vegg-montert klosett er montert i baderom. Videre er veggfliser i baderom malt. Veggflater for øvrig i leiligheten, samt himlinger i stue/kjøkken og hoved-soverom er også malt. Pipe i stue er glattpusset og malt. Parkett i stue/kjøkken er slipt og overflatebehandlet. Benkeplater i kjøkken er slipt. Nye hvitevarer fara Siemens med stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin er montert. I tillegg er det montert ny belysning i de senere år, oppgitt i posten for elektrisk anlegg.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det foreligger ikke avvik fra krav til rom for varig opphold relatert til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

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)
Leilighet	82	0

Kommentar

Leilighet	Arealet er oppmålt på stedet

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Emil Alvern Strøm	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	7		13	306.6 m²	Elektronisk grunnbok	Eiet

Adresse
Bergsliens gate 10

Hjemmelshaver
Strøm Emil Alvern, Vik Tonje Elin

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Bergsliens gate 10	103 / 700	814596192

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Loftsleilighet beliggende på Bislett, i etablert boligstrøk med bygårder i kvartalsbebyggelse. Gjennomgående hjørneleilighet i tredje etasje med sydvestvendt terrasse, etablert på 1980- tallet, og vesentlig oppgradert i ettertid. Sentral og usjenert beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner og offentlig kommunikasjon. Barnehager, og skoler for alle trinn i nærområdet. Beboerparkering i gate.

Adkomstvei

Adkomst til oppgang via portrom mot Bergsliens gate.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 750 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er mottatt pr e-post	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger om påkostninger og vedlikehold er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.03.2025	
2	18.03.2025	
3	23.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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

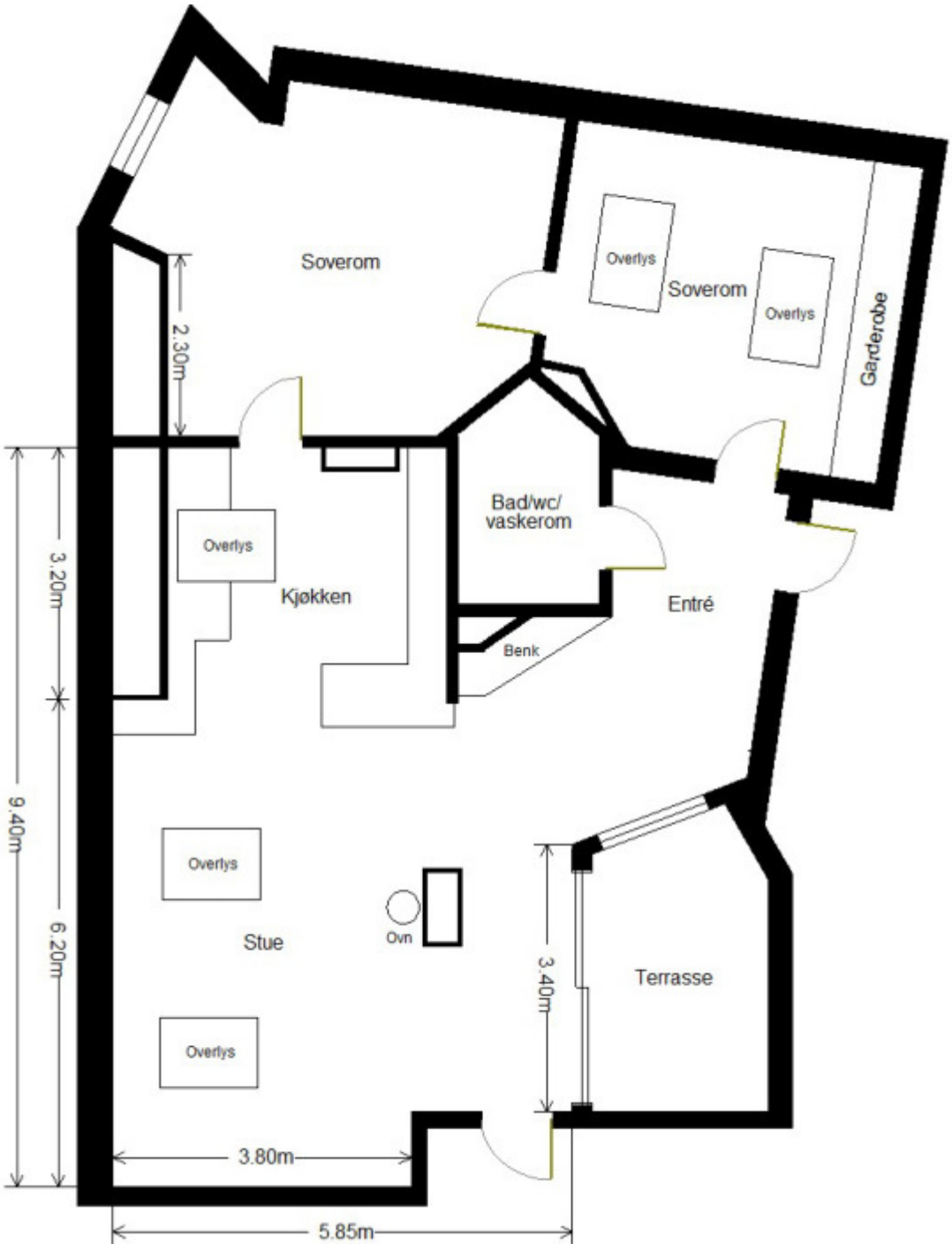
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WG2655

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

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Bergsliens gate 10 Seksjon nr. 13 4. etasje BRA. 82 kvm.

PHM FORVALTNING AS
Tlf: 67818800, forvaltning@phm.no,
Gamle Drammensvei 40,
,
Norway

Stabekk, 24.02.25

Boligopplysninger

seksjon: 13
Boligselskap: BERGSLIENS GATE 10 SAMEIE **Bolignr.:** H0401
Adresse: Bergsliens gate 10, 0354 Oslo **Etasje:** 4.etg
Areal:
Eier(e): Tonje Elin Vik, Emil Alvern Strøm

Felleskostnader

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2025-02	2025-03	2025-04	2025-05	2025-06	2025-07
Bredbånd	288	288	288	288	288	288
Felleskostnader	5 260	5 260	5 260	5 260	5 260	5 260
Lån	2 698	2 698	2 698	2 698	2 698	2 698
Total	8 246	8 246	8 246	8 246	8 246	8 246

Det må tas forbehold om endring av fremtidige felleskostnader.

Andel fellesgjeld for seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
DNB BANK ASA 7,25% Annuitetslån, Info pr 01.02.25	12	2 113 768	311 025	04.09.23 - 02.03.42

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
DNB BANK ASA - 7,25% Annuitetslån, Info pr 01.02.25	12	2 113 768	04.09.23 - 02.03.42

Selskap og eiendom

Selskap: BERGSLIENS GATE 10 SAMEIE (orgnr. 814596192)
Antall enheter: 13
Styrets e-post: bergsliensgate10@gmail.com
Styreleder: Emil Alvern Strøm (98630863)
Forsikring: Gjensidige Forsikring ASA (Polise 91274164)
Festet tomt: Nei
Gnr/Bnr: 214/7
Dyrehold: Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett: ingen

Skattemelding 2024

Gjeld:	kr 321 356,00	**Andre inntekter:**	kr 1 278,00
Formue:	kr 9 832,00	**Utgifter:**	kr 23 130,00

Merknader

Felleskostnader inkluderer blant annet kommunale avgifter, honorar til styret, forretningsførsel, forsikring, Kabel-TV og 50 Mbit bredbånd fra Telia og lånekostnader.

Rentesatsen på lånet per 7,25% p.a. og forventes innfridd i 2042.

Andre opplysninger

Ved gjennomført salg trenger vi følgende opplysninger:

Personnummer på kjøpere, nåværende adresse, telefonnummer/ e-postadresse.
Opplysninger om kjøper skal bo i seksjonen eller leie den ut.
Selgers nye adresse + kontonummer slik at vi kan tilbakebetale for mye trukket felleskostnader og lignende.
Salgspris for seksjonen.
Takstmannens oppmåling av seksjonen (antall m2).
Ny adresse til selger.

Eierskiftemelding og all korrespondanse sendes e-post forvaltning@phm.no

Megler må forvisse seg om at det ikke er skyldige fellekostnader på oppgjørstidspunkt. Selger og kjøper må gjøre opp seg imellom ved overtakelse midt i måneden.

Gebyrer for informasjon til megler og eierskiftegebyr:

For salgsinformasjon beregnes gebyr kr 5.150,- inklusiv moms. Gebyret betales forretningsfører uansett salg eller ikke når faktura kommer til megler. For eierskiftegebyr beregnes kr 6.385,- inklusiv moms. Gebyret vil bli fakturert megler i forbindelse med oppgjør/overtagelse.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som kommer frem av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med. Det vises særlig til kontroll av seksjonens andel fellesgjeld og fellesformue, opp mot opplysninger gitt seksjonseier(e) i ligningsoppgave. Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

Med vennlig hilsen
PHM Forvaltning AS

Sameiets vedtekter:

§1

Sameiet består av 13 seksjoner av gnr 214 bnr 7 i Oslo.

§2

Sameiet ledes av et styre som består av 3 personer valgt av og blant seksjonseierne. Den daglige virksomheten utøves av forretningsfører.

Styret velger sin formann og nestformann.

§3

Til å revidere sameiets regnskap velges en revisor.

§4

Sameiermøte avholdes en gang i året innen utgangen av april måned. Sammen med innkallingen, som skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel, oversendes til medlemmene årsberetningen med revidert regnskap for det forløpne kalenderår, samt forslag til driftsbudsjett og saksliste forøvrig.

Sameiermøtet omhandler:

1) Valg av møteleder.
2) Årsberetning.
3) Regnskap og budsjett.
4) Valg av formann og nestformann.
5) Valg av revisor og forretningsfører.
6) Saker som forøvrig er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når minst en av seksjonseierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Beslutninger treffes med vanlig flertall hvis ikke annet er bestemt i vedtektene eller i lov om eierseksjoner.

I sameiermøtet har vhert medlem like mange stemmer som det antall selveier seksjoner vedkommende eier. Ingen kan representere mer enn 3 seksjoner i tillegg til sine egne. Foruten eieren har en representant for eieren møte- og talerett i sameiermøtet.

Sameiermøtet vedtar ordensreglement / husordensregler for sameiet. Sameiermøtet kan likeledes vedta endringer i sameiets vedtekter med 2/3 flertall.

§5

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon, men den kan ikke benyttes til formål som forårsaker uvanlig ulempe eller sjenanse. Sameiets forretningsfører skal av registreringshensyn underettes om overdragelser og om fremleie.

§6

Alle seksjoner har lik rett til bruk av eiendommens fellesarealer.

§7

Beborene plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet, jfr lov om eierseksjoner §16.

§8

Skade på eiendommen som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen eller sameierens spesielle virksomhet eller karakter, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

§9

Styret treffer avgjørelser om vedlikehold av fellesrom og fastsetter farge på fasader, balkonger, markiser osv. Innenfor sin seksjon må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider som berører byggets tekninske anlegg, uten at arbeidene på forhånd er forelagt for og skriftlig godkjent av sameier styret. Felles spørsmål som direkte vedrører bare enkelte av sameierne skal primært søkes løst disse imellom.

§10

Sameiets utgifter skal fordeles etter følgende brøker:

Seksjon	1	50 / 700
	2	55 / 700
	3	35 / 700
	4	45 / 700
	5	50 / 700
	6	55 / 700
	7	50 / 700
	8	50 / 700
	9	50 / 700
	10	55 / 700
	11	52 / 700
	12	50 / 700
	13	103 / 700

Styret fastsetter et kontobeløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav anses som vesentlig mislighold. Sameierstyret har plikt til å søge for tilfredstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkrevingen av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på grunnlag av ovenstående fordelingsliste.

§11

Sameierstyret skal sette opp et driftsbudsjett for det kommende kalenderår. Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutifter så som eiendsomsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen., faste utgifter for vann, kloakk, gårdslys og annen

fellesstrøm., vedlikehold av fellesanlegg, lønninger og utgifter til forretningsførsel mv.

På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.

§12

En sameier som i vesentlig grad handler i strid med denne avtale, sameiermøtets vedtak, eller trass i skriftlige advarsler overtrer husordensregler, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak av sameierstyret tilpliktes å tre ut av sameiet. Meldingen om dette gir sameierstyret i rekommandert brev med angivelse om bakgrunn. I meldingen skal det stå at sameierstyrets vedtak prøves med klage til sameiermøtet innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Sameiermøtets avgjørelse blir endelig, hvis det ikke innen 30 dager anlegges sivilt søksmål for å få den kjent ugyldig.

Når samererstyrets vedtak er endelig, plikter sameieren å fraflytte sin seksjon og overdra denne til ny sameier som må godkjennes av sameierstyret før innflyttingen. Godjenningen kan bare nektes av saklige grunner.

§13

Sameierne har ikke utløsningsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst.

§14

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formann og ett styremedlem i felleskap. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til forretningsfører.

§15

Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner.

****

Bestemmelsene i nærværende dokument vedtas som bindenede for oss som sameiere og våre rettsetterfølgere.

Innkalling til ordinært årsmøte 03.04.2024 for Bergsliens Gate 10 Sameie.

Møtetid: kl. 18:00

Det er blir kun mulig å delta via videolenke:

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.
NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte i tillegg til video, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag: ★ Styrets innstilling
Styreleder velges til møteleder. 2 seksjonseiere tilstede på årsmøte signerer protokoll med møteleder. Det er ikke mottatt saker til behandling fra seksjonseiere. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag: ★ Styrets innstilling
Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Sak 3: Regnskap

Regnskapet for 2023 viser et resultat med kr -91 044 mot budsjett kr -125 645. Underskuddet dekkes av tidligere låneopptak og likvide midler. Sameiet hadde per 31.12.23 en samlet saldo på bank kr 46 657.

Til orientering legger styret frem budsjett for 2024 med et forventet overskudd på kr 57 359

Styrets forslag: ★ Styrets innstilling
Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar: ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for perioden 2023-2024 settes til kr 25 000.

Sak 5: Personvalg

Styret har siden siste årsmøte hatt følgende medlemmer:

Styreleder: Emil Alvern Strøm (valgt i 2023 for 1 år)
Styremedlem: Kathrine Solberg (valgt i 2022 for 2 år)
Styremedlem: Kreshnike Muriq (valgt i 2023 for 2 år)
Varamedlem: Ornela Ademi (valgt i 2023 for 1 år)

Det skal velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem.

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Emil Alvern Strøm

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Kathrine Solberg

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Ornela Ademi

Bergsliens Gate 10 Sameie

Protokoll for ordinært årsmøte 03.04.2024

7 av 13 mulige stemmegivere var representert.
6 deltok digitalt, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag: - Enstemmig vedtatt

Forretningsfører Pål Martin velges til møteleder. Morten Røyr og Ornela Ademi signerer protokoll med møteleder. Det er ikke mottatt saker til behandling fra seksjonseiere. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag: - Enstemmig vedtatt

Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning.

Det ble oppdaget en feil i årsberetningen i årstall under avsnitt i regnskapet og resultat med feil fortegn som ble tatt til etterretning. Dette korrigeres og sendes ut sammen med protokollen.

Sak 3: Regnskap

Regnskapet for 2023 viser et resultat med kr -91 044 mot budsjett kr -125 645. Underskuddet dekkes av tidligere låneopptak og likvide midler. Sameiet hadde per 31.12.23 en samlet saldo på bank kr 46 657.

Til orientering legger styret frem budsjett for 2024 med et forventet overskudd på kr 57 359

Styrets forslag: - Enstemmig vedtatt

Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital

Budsjettet for 2024 ble gjennomgått og tas til orientering

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar: - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for perioden 2023-2024 settes til kr 25 000.

Styret fordeler internt kr 15 000 til styreleder og kr 5000 til hver av styremedlemmene.

Sak 5: Personvalg

Styret har siden siste årsmøte hatt følgende medlemmer:

Styreleder: Emil Alvern Strøm (valgt i 2023 for 1 år)
Styremedlem: Kathrine Solberg (valgt i 2022 for 2 år)
Styremedlem: Kreshnike Muriq (valgt i 2023 for 2 år)
Varamedlem: Ornela Ademi (valgt i 2023 for 1 år)

Det skal velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem.

Styreleder (1 år)

Emil Alvern Strøm enstemmig valgt

Styremedlem (2 år)

Kathrine Solberg enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Ornela Ademi enstemmig valgt

Ordinært årsmøte 03.04.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato
Røyr, Alf Morten	**2024-04-03**

Identifikasjon

Røyr, Alf Morten

Navn	Dato
Martin, Pål Andreas	**2024-04-04**

Identifikasjon

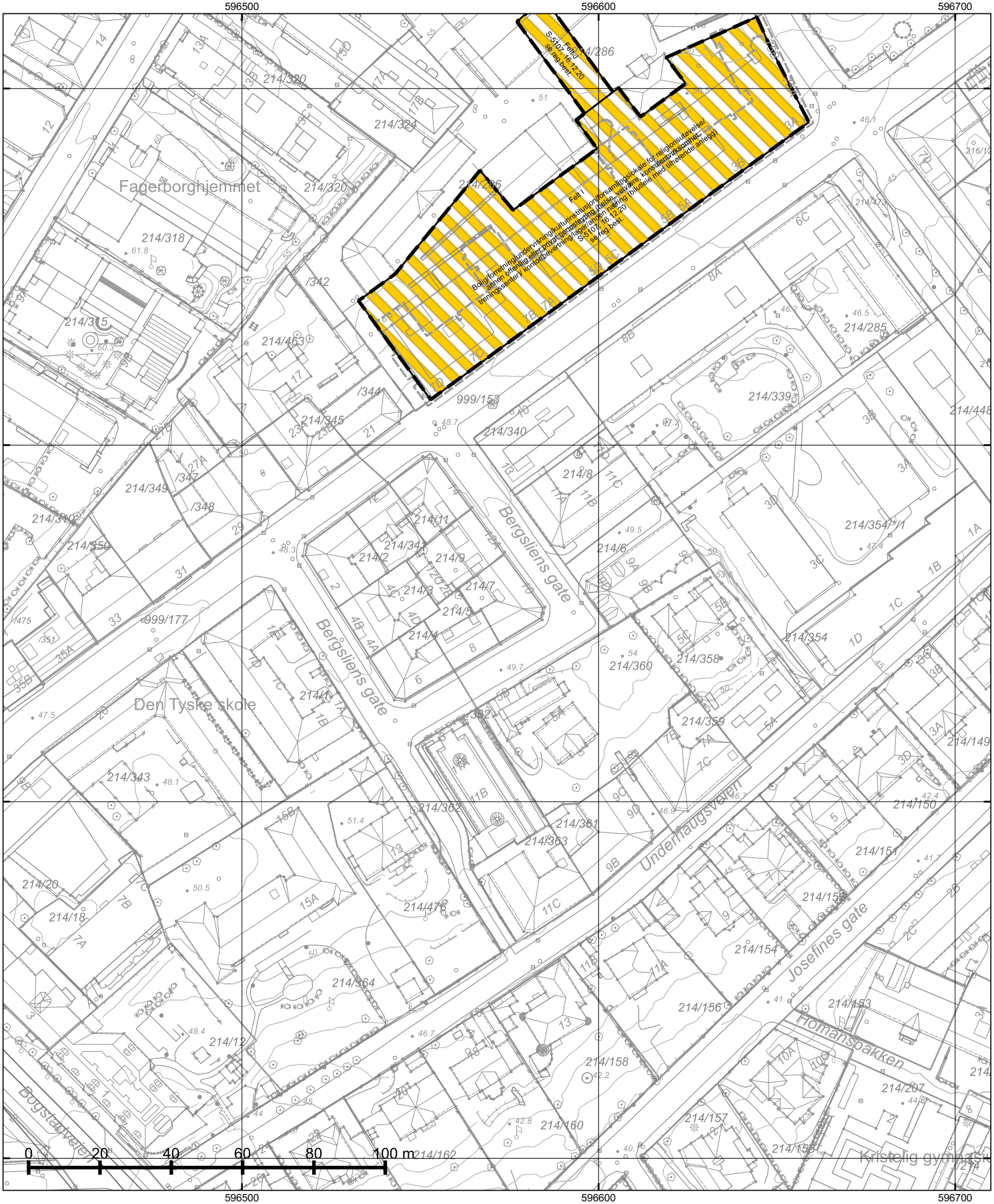
Martin, Pål Andreas

Navn	Dato
Ademi, Ornela	**2024-04-05**

Identifikasjon

Ademi, Ornela

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

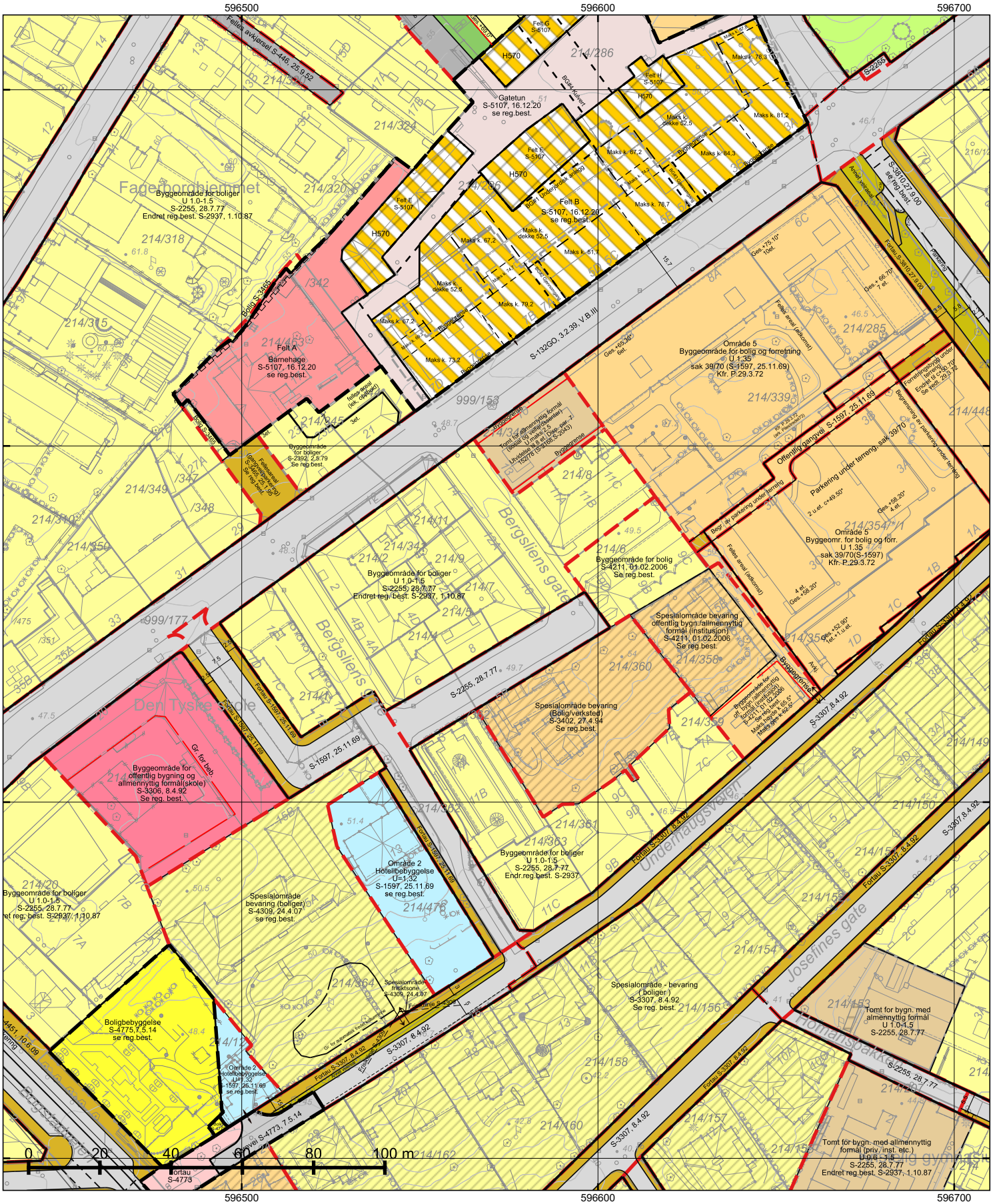
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 327303/ 86506123
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454
Adresse: BERGSLIENS GATE 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/7

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

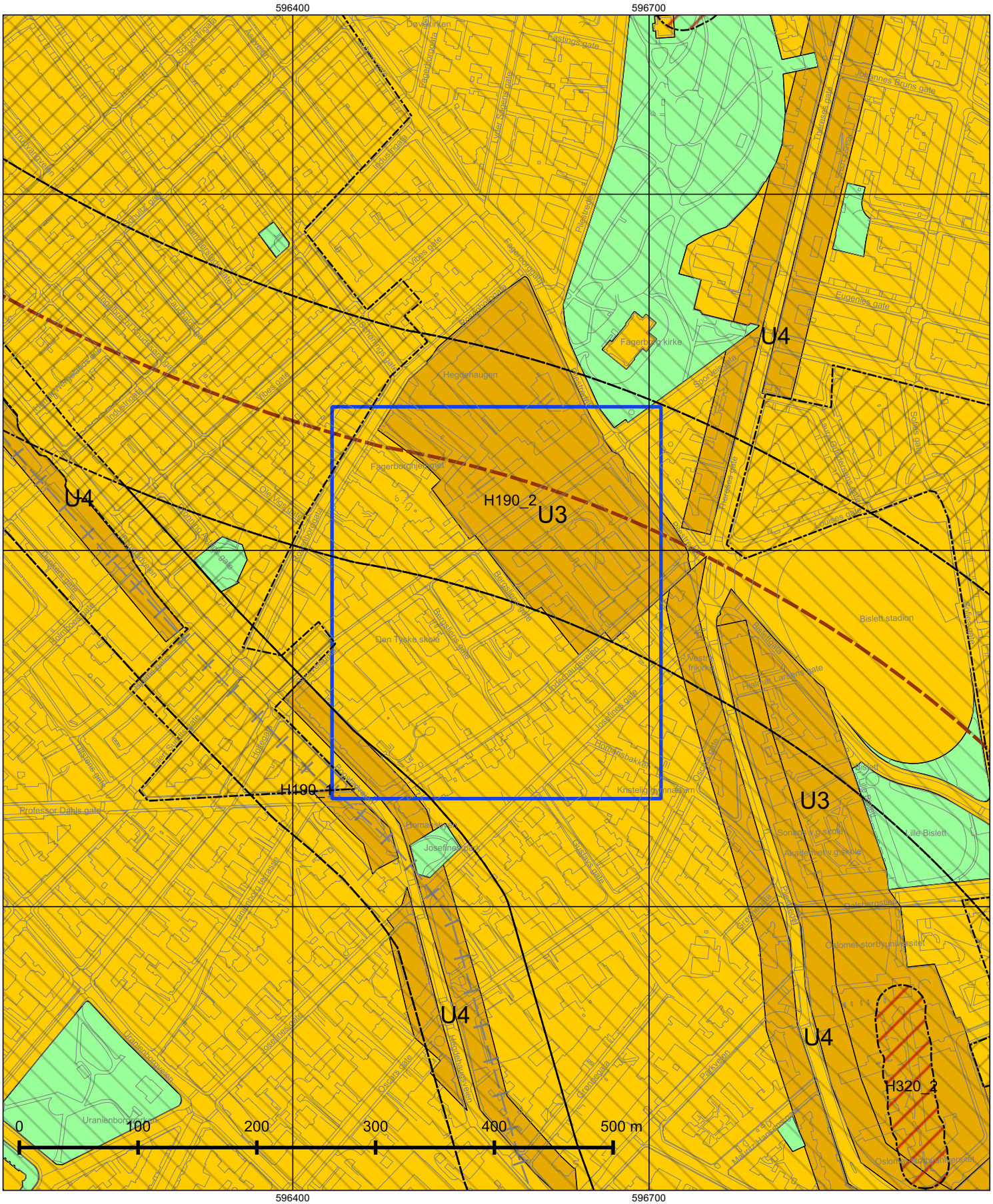
PlottID/Best.nr: 327303/ 86506123
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454
Adresse: BERGSLIENS GATE 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/7

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327303/86506123
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Bergsliens gate 10

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 152 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	12 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	17 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Heltberg Bislett	6 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenborg Linje 11	4 min 0.3 km
Bislett i Thereses gate Linje 19N	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.7 km

BARNEHAGER

Rosenborg barnehage (1-5 år) 44 barn	1 min 0.1 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 ... 32 barn	2 min 0.2 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	6 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sporveisgaten	2 min
Coop Extra Bislett	4 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	10 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	5 min
Thereses gate Vinmonopol	6 min

SPORT

Den tysk-norske	2 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	6 min
Fresh Fitness Majorstuen	3 min
SATS Fagerborg	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

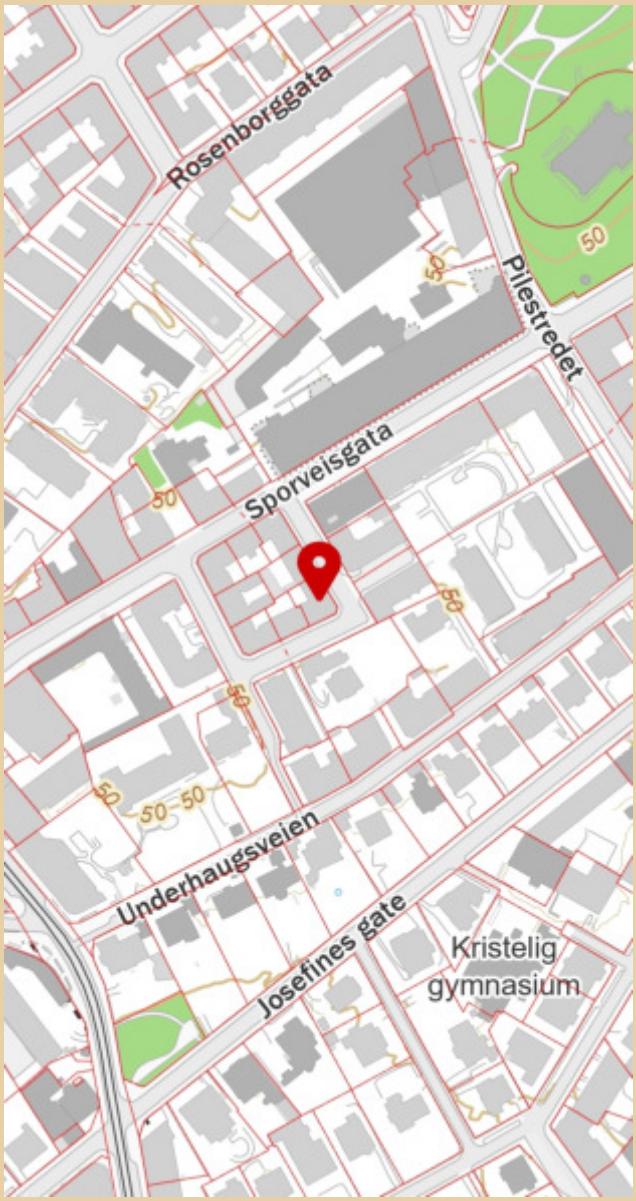
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Gående



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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0148 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3684925/25812396
Bestilling: C3 2025-02-24 (5) 107

Dato
24.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
504498	105	20.3.1962	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	7	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/504498/105
Uthentet 2025-02-24 12:51

nr. 4498 1962 I
avskrift 21. mars

RØRLEGGERFIRMAET
L. AAMODT'S EFTF. A/s

Gnr. 2 1 4 Bnr. 7

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 10 Bergsliensgt.

..... gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 17/3 1962

Bj. Nadsturen
Skjøteinnehaver

Bj. Nadsturen
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19.....

.....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0148 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3684921/25812376
Bestilling: C3 2025-02-24 (5) 106

Dato
24.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
37751	105	14.6.1989	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	7	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/37751/105
Uthentet 2025-02-24 12:51

DAGBOKFØRT

14. JUNI 89 037751

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Kjell Solvang	Vogtsgt. 39 0474 Oslo 4	38 34 41

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
214	007		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Kjell Solvang	311240 [redacted]
Atle Andresen	241245

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

RETT KOPI BEKREFTES
ADVOKAT
OWE HALVORSEN
Drammensveien 51, 0205 Oslo 2

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 700	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	50		21				41			
2	B	55		22				42			
3	B	35		23				43			
4	B	45		24				44			
5	B	50		25				45			
6	B	55		26				46			
7	B	50		27				47			
8	B	50		28				48			
9	B	50		29				49			
10	B	55		30				50			
11	B	52		31				51			
12	B	50		32				52			
13	B	103		33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		700		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Bergsliensgt. 10

7. Supplerende tekst

Sameiet har pantsikkerhet for kr. 10.000,-
i seksjonsnummer 1 - 13 med prioritet etter
90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst.

Dato 23/5-85

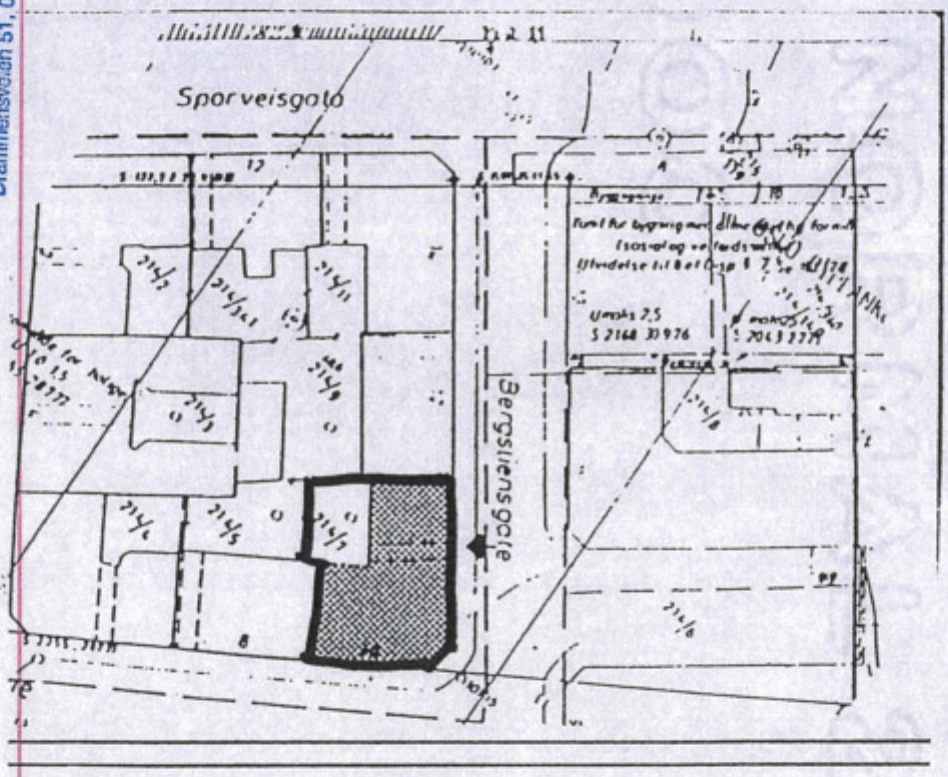
Sted Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

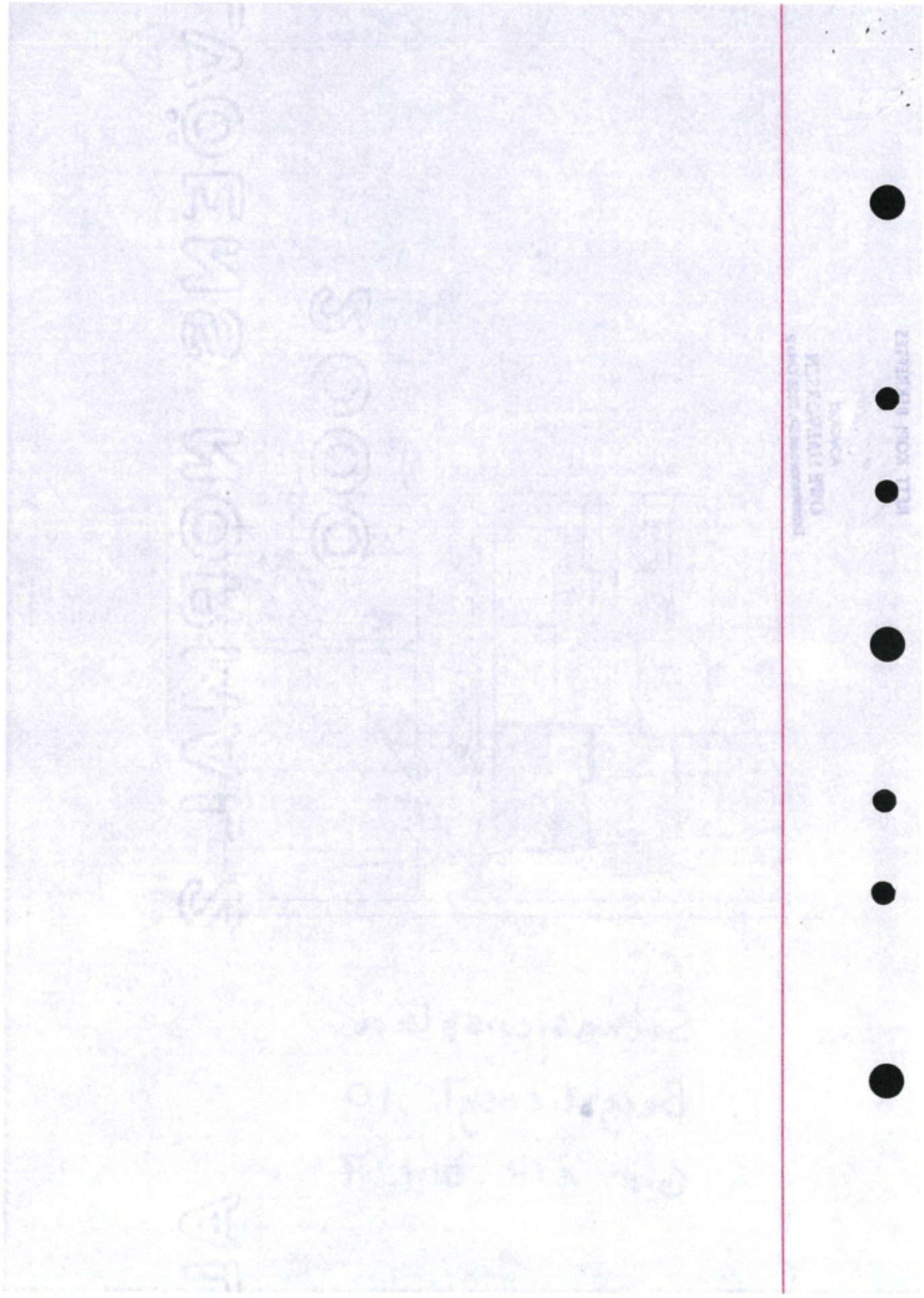
Tinglysingsstempel

(1)

RETT KOPI BEKREFTES
ADVOKAT
OWE HALVORSEN
Drammensveien 51, 0205 Oslo 2



Situasjonsplan
Bergsliensgt. 10
Gnr. 214 bnr. 7



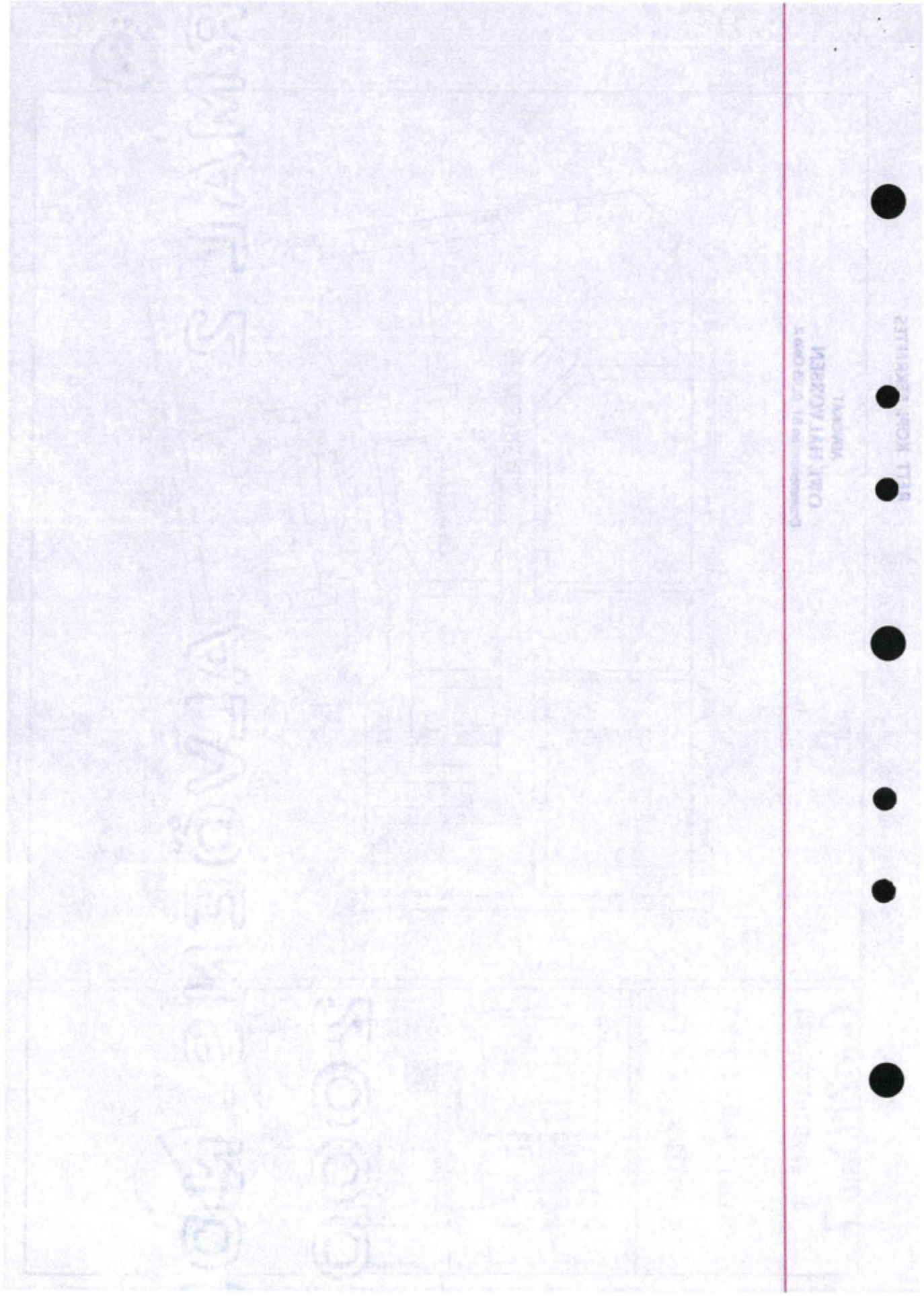
(2)

RETT KOPI BEKREFTES
ADVOKAT
OWE HALVORSEN
Drammensveien 51, 0205 Oslo 2

FELLESAREAL

Fellesvaskeri

PLAN KJELLER
SEKSJON FELLES
BERGLIENSGATE 10
Gnr. 214 bnr. 7



RETT KOPI BEKREFTES
ADVOKAT
OWE HALVORSEN
Drammensveien 51, 0205 Oslo 2

3

SEKSJON NR 2

SEKSJON NR 1

STUE
SOV
STUE
SOV
ENTRE
KJØKKEN
ENTRE
KJØKKEN

SEKSJON NR 3

SOV
STUE
ENTRE
KJØKKEN

PORT

SEKSJON NR 4

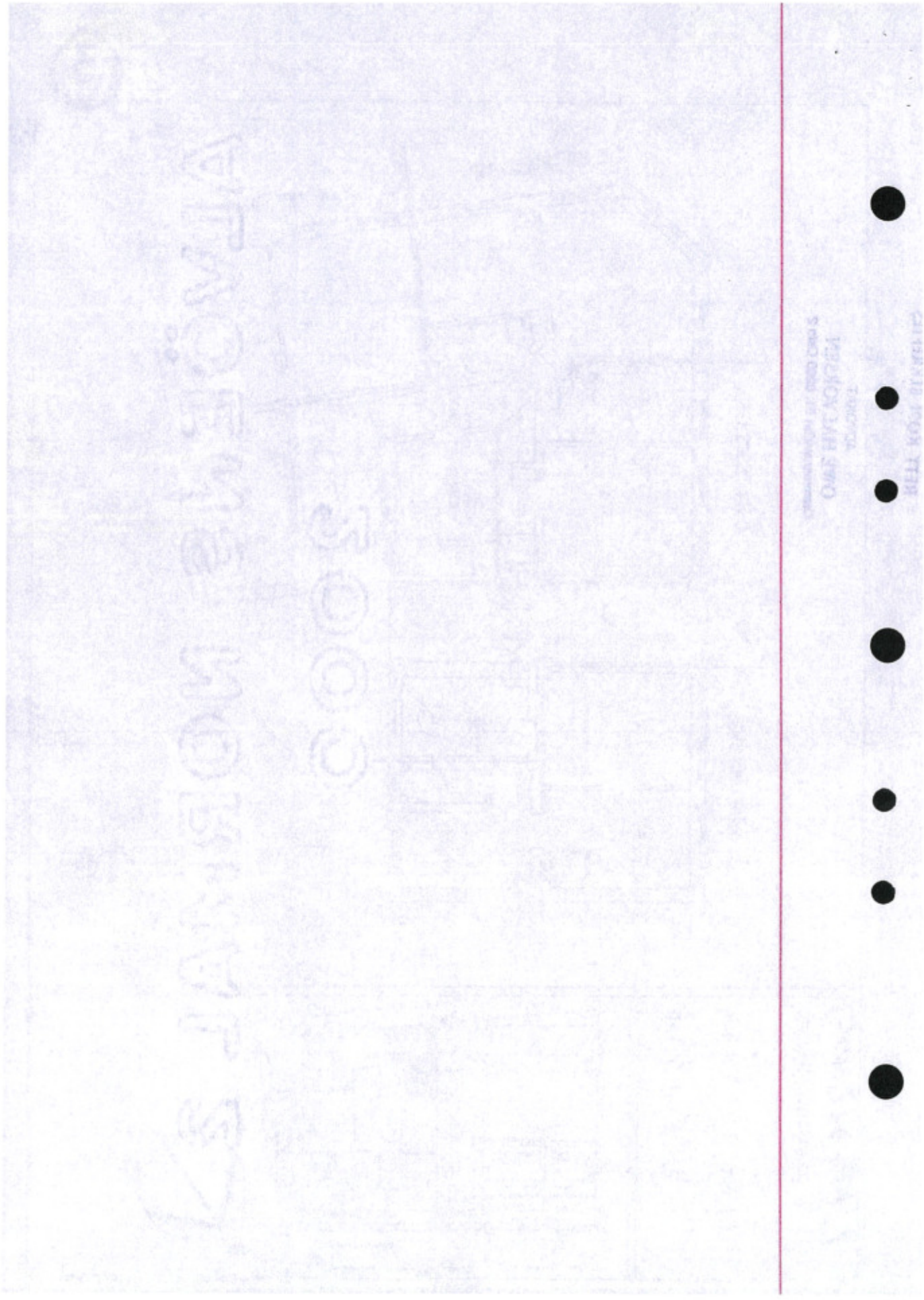
STUE
ENTRE
SOV
KJØKKEN

BERGSLIENSGATE 10

Gnr. 24 bnr. 7

PLAN 1. ETG.

SEKSJON NR. 1 - 4



RETT KOPI BEKREFTES
ADVOKAT
OWE HALVORSEN
Drammensveien 51, 0205 Oslo 2

4

SEKSJON NR 6

SEKSJON NR 5

STUE
SOV
ENTRE
KJØKKEN

SEKSJON NR 7

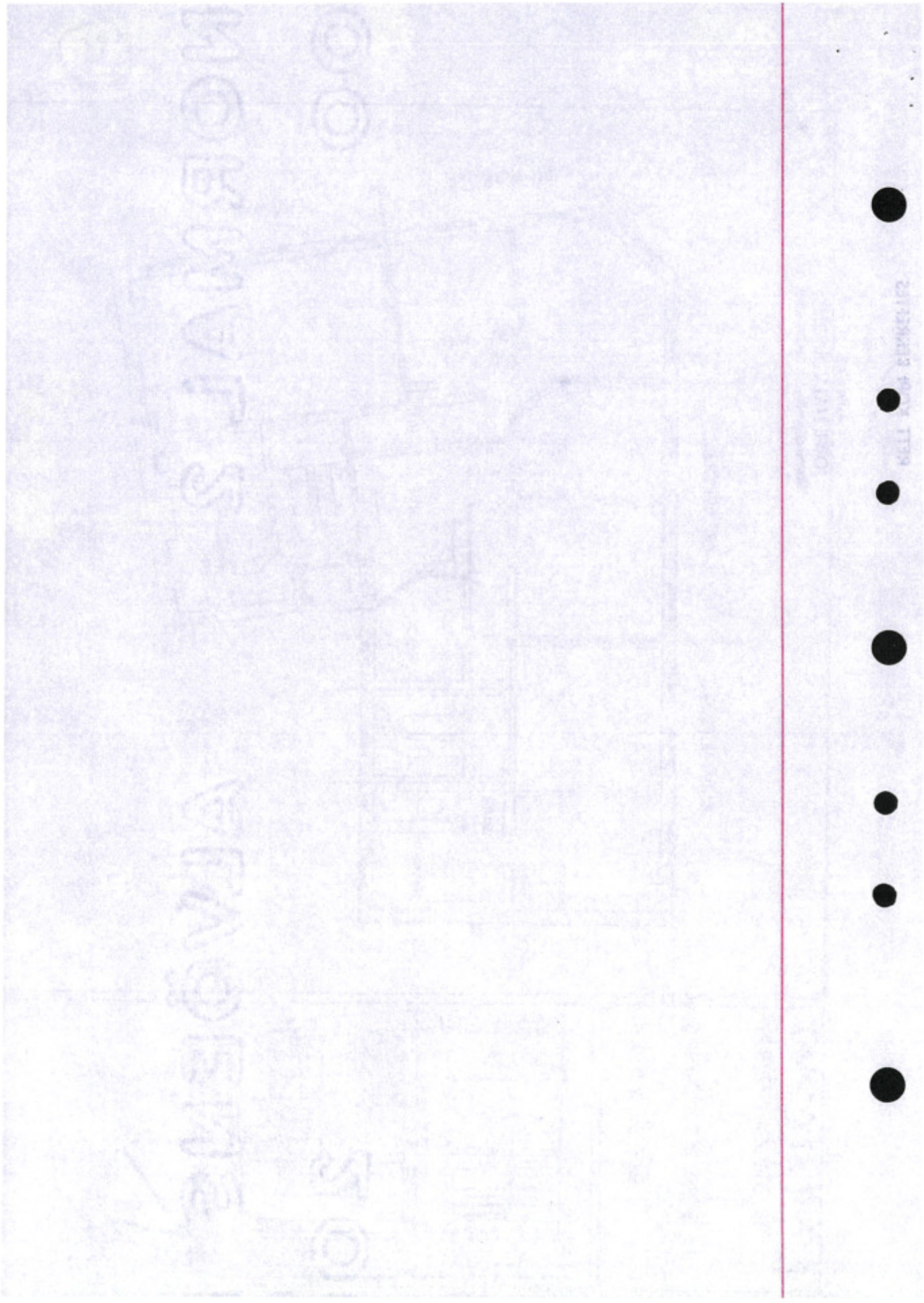
SEKSJON NR 8

PLAN 2. ETG.

SEKSJON NR. 5 – 8

BERGSLIENSGATE 10

Gnr. 214 bnr. 7



RETT KOPI BEKREFTES
ADVOKAT
OWE HALVORSEN
Drammensveien 51, 0205 Oslo 2

5

SEKSJON NR 10

SEKSJON NR 9

SEKSJON NR 11

SEKSJON NR 12

STUE
SOV
ENTRE
KJØKKEN

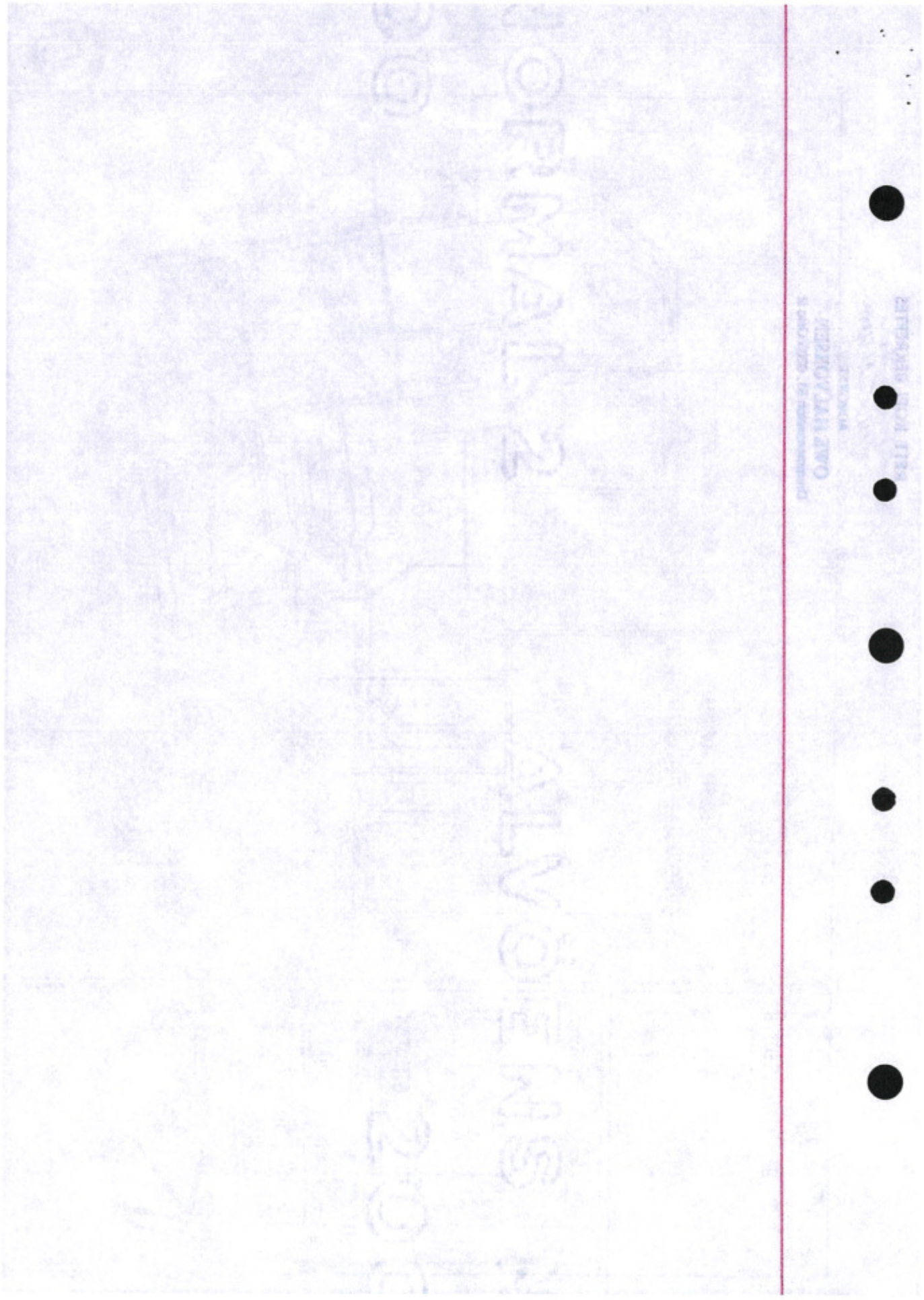
PLAN 3. ETG.

SEKSJON NR. 9 - 12

BERGSLIENSGATE 10

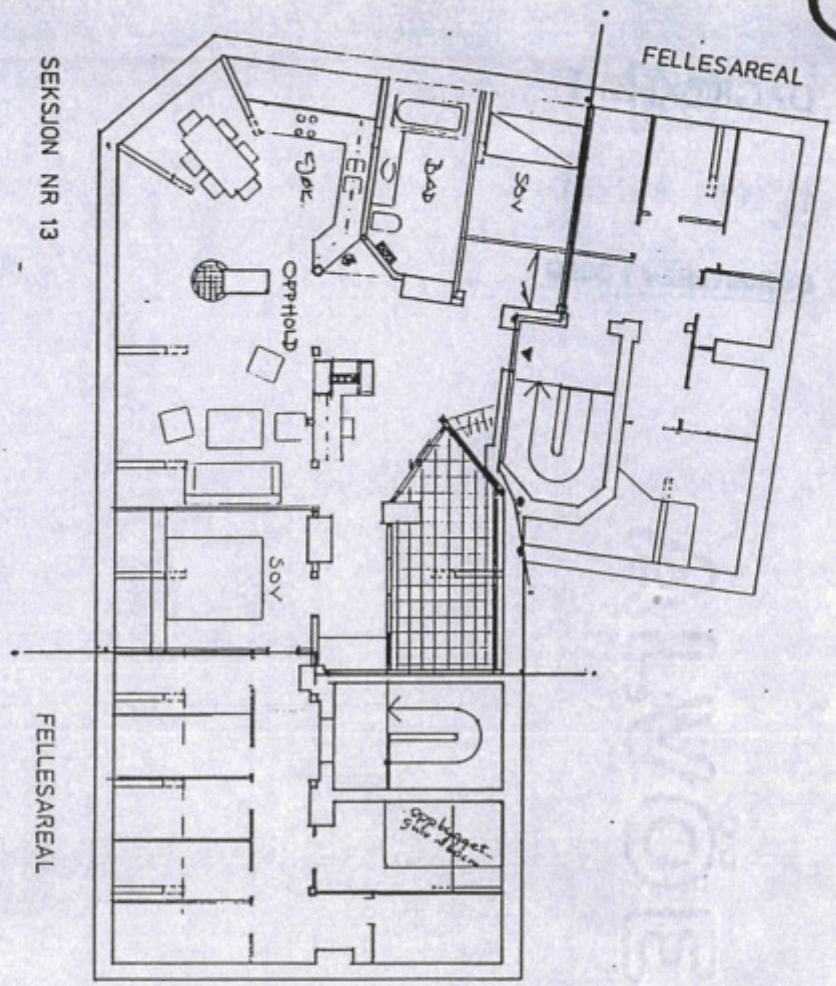
Gnr. 214 bnr. 7

N



RETT KOPI BEKREFTES
ADVOKAT
OWE HALVORSEN
Dreyersvelen 51, 0205 Oslo 2

6

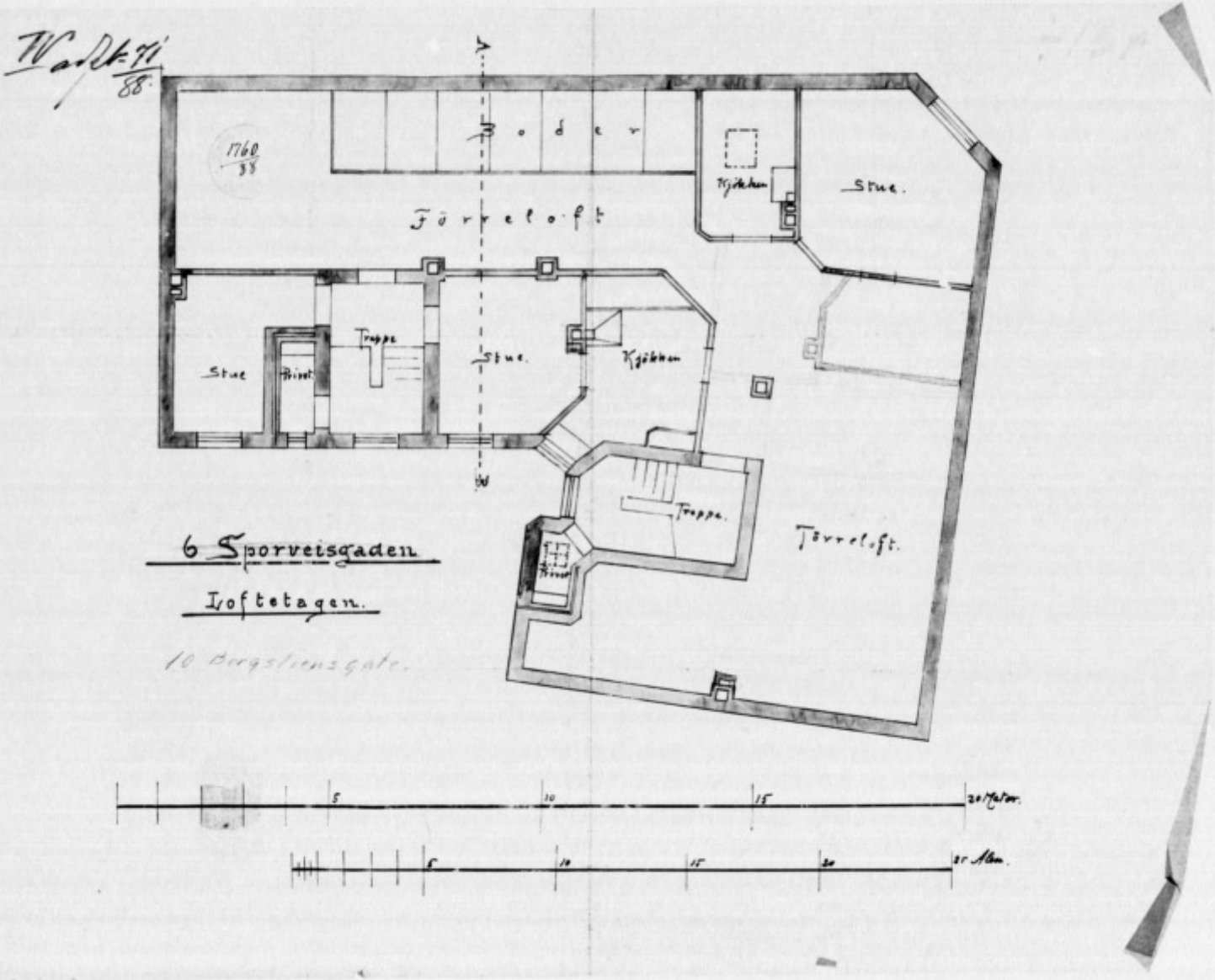


Pan 4. etg.
Bergsliensgt. 10
Gnr. 214 bnr 7

DAGBOKFØRT

14. JUNI 89 037751

BYSKRIVEREN I OSLO


Bodeer
Förreloft
Stue.
Kjøkken
Stue
Privet
Trappe
Stue.
Kjøkken
Trappe.
Förreloft.
6 Sporveisgaden
Ioftetagen.
10 Bergstiensgate.
5
10
15
20 Meter.
5
10
15
20
20 Alen.

Nr. 88-71 2 Etg A

1248 - 1375. 1400.
75
1411 - 1760
73 86

Bygningsanmeldelse

angaaende Opførelse af Træbeklædt Sidebygning

for Matr.-No. 6 ved Storetingsgaden

Indleveret 30/8. 88. Attesteret 25-9-89.

Undertegnede tør ærbødigst anmelde, at jeg agter at opføre Kjøb og Lager, og Beboelsesmedhørende Kjælder-Etage af 2 Stokværks Høide, Bredde af 9,20 m, og paa tilstødende Tegninger, som ledes Planen forsynede Dybde.

Chra. d. 31/8 88.

Ærbødigst
Ekman.

P.S. Bygningen vil faa Tegl paa det Stedet Gjørhelen staar tilbage.
E. S.

CHRISTIANIA
JAN 26 88
BRANDEVÆSENETS KOMMISSION

Nr. ovenstaaende Opgivning om Beliggenhed og Dimensioner af Bygningen og dens Vedkommende Lofftslager.

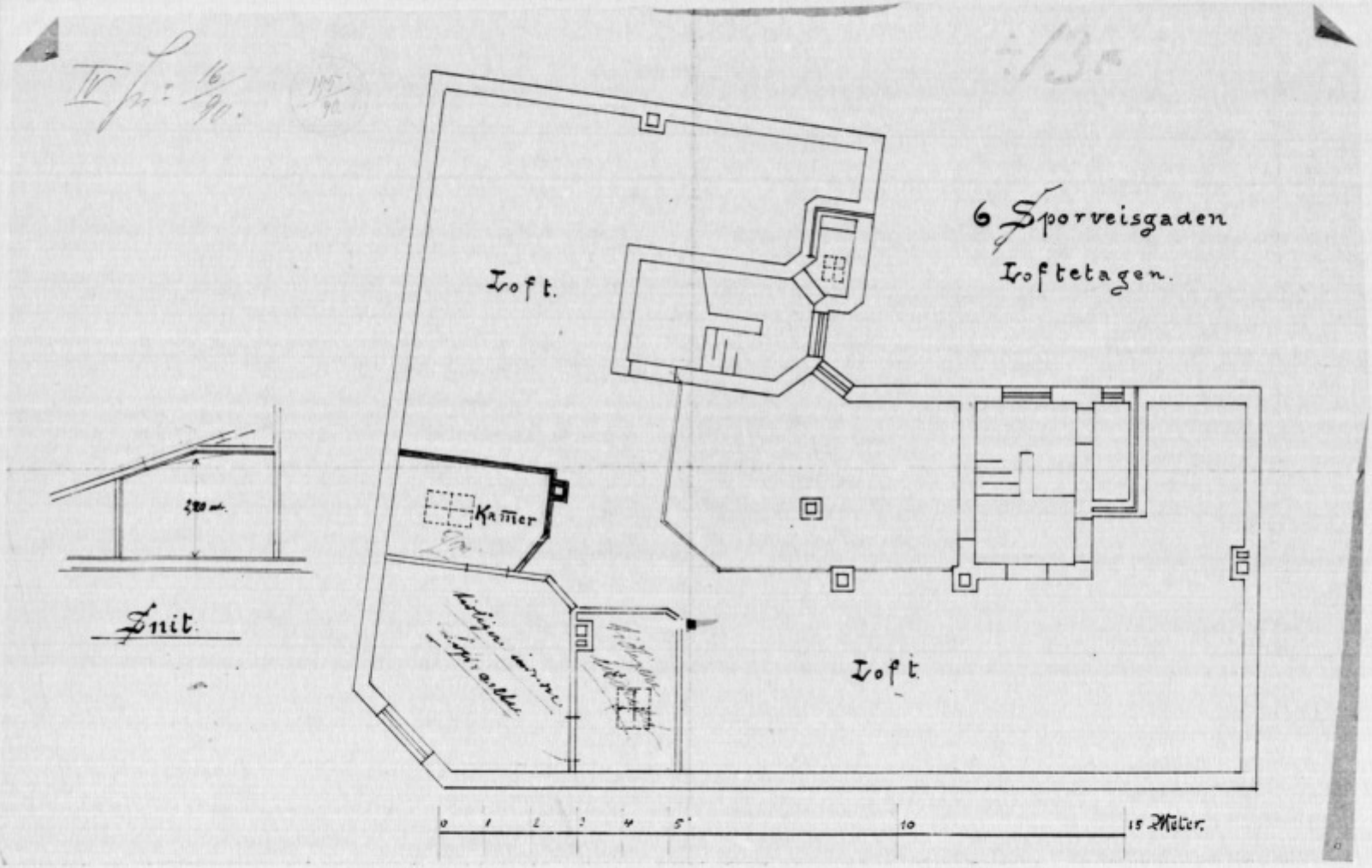
Chra d. 1/9 88 Hauerap

Tilbageleveres Hr Bygningsinspektøren med Anmodning om at afkaste de af Brandvæsenskommissionen foranledede Oplysninger.

Christiania d. 1ste September 1888

For Stadskonduktøren
Holm Mønster

Undertegnede tør ærbødigst Sundhedskommissionen paa Vedkommende ikke have Bemærkninger imod ovenstaaende Bygning. Chra. d. 14/9 88 C. Ekman


6 Sporveisgaden
Loftetagen.
Loft.
Kammer
Loft.
Snit.
0 1 2 3 4 5 10 15 Meter.

A N M E L D E L S E .

Tegning.

N.D. BYGNINGSCHEFEN Bl.-No. 201/38 * OSLO *

Ekspedisjons-Dokument

angående utvid. loftsverelse

på matr.nr. 10 Bergeliens gate.

Innkvart 8. februar 1938. Attestert 11/2. 1939

Oversendes herr Brandchefen.

OSLO BRANNVESENET

Oslo, den 9-2-1938.

B.M.
j.nr. 378/38. Bergeliensg. 10.

Oversendes Oslo brannstyre.

Anmeldelsen gjelder oppsetning og en mindre utvidelse av en leiligetsleilighet i 4. etasje. Leiligheten har ikke tilfredsstillende adgang til 2 trapper.

I henhold til brannlovens § 9a med tilleggsbestemmelser av 2/4-36 anbefales det gitt følgende pålegg:

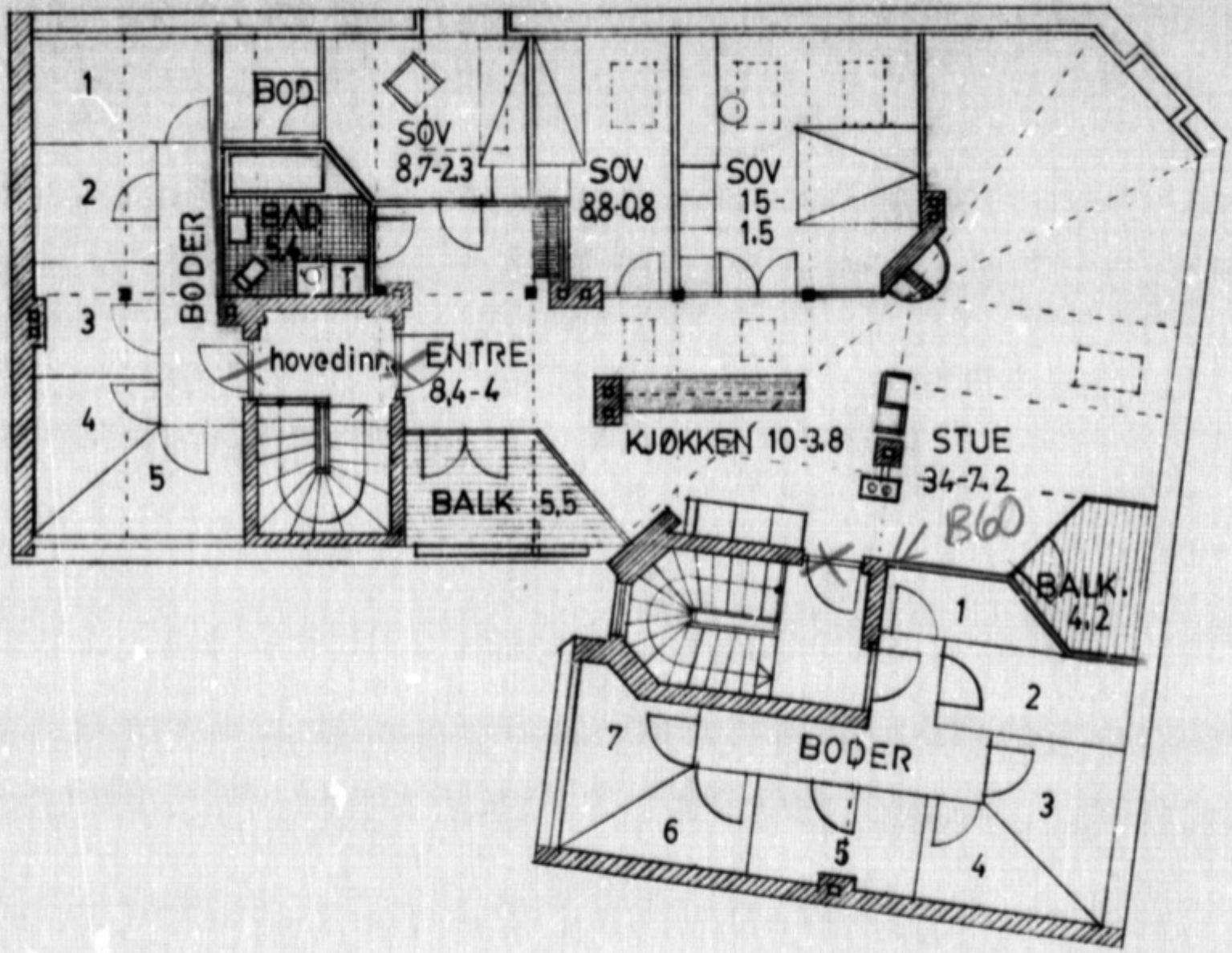
1. Innvendige dører mot trapperom merk. rødt A på bl. 1 må i alle etasjer gjøres selvlukkende.
2. Lysåpninger i vegger og ved siden av disse dører må dekkes med ildsikkert glass.
3. Kjellerrømmene må innbygges ildsikkert og dørene i rømningsveiene gjøres ildsikker og selvlukkende overensstemmende med vedlagte forskriften

Forøvrig anbefales anmeldelsen på følgende betingelser:

4. Leiligetsleilighetens begrensningsvegger må på loftssiden bekles med godkjent ildsikkert materiale (2cm. kivren, cementpuss på netting o.l.)
5. Hver merket rødt A på bl. 1 må der innsettes en selvlukkende dør.

Sign. M. 24 VERLAG. 4000.

Lønnen dør 19



PLAN LOFT, MÅL 1:100 6-10-83

BERGSLIENS GATE 10, OSLO 3. INNREDE LEILIGHET PÅ LOFT FOR KJELL SOLVANG.

PER AXEL LØKEN, ARKITEKT MNAL, URANIENBORGVEIEN 15, OSLO 3, TLF 69 35 02.

N S

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.11.2022
Marius Pedersen	202206287 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	BERGSLIENS GATE 10	Eiendom:	214/7/0/0
Tiltakshaver:	BERGSLIENS GATE 10 SAMEIE	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bergsliens gate 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 05.10.2022.

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 202206287			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Forenklet situasjonskart med tiltaksgrense			1/7

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BERGSLIENS GATE 10 SAMEIE, c/o Sefbo Forvaltning AS, Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK

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:
Bergsliens gate 10
Gnr. 214 Bnr. 7 Snr. 13 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0148

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: / 92 21 14 65

E-post: fredrik.dyve@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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater