PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

BERGSLIENS GATE 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Bergsliens gate 8, 0354 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 5, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 26.08.2026 **Rapportdato:** 02.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26311 **Eiendomsverdi ref nr:** YZ1816

Autorisert foretak: Kvadrat Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

Rapportansvarlig

Morten Sæther

Morten Sæther

Uavhengig Takstingeniør

morten@kvadrattakst.no

924 14 270

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 2. etasje med balkong, meget attraktivt og sentralt beliggende på Majorstuen, rett ved Bogstadveien som tilbyr et bredt utvalg av forretninger, kafeer, restauranter og servicetilbud.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert i himling på dusjbad.

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2021 i regi av tidligere eier.
Glatte fronter med kompositt benkeplate.
Integrerte hvitevarer.

Flislagt dusjbad med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2005/2018 i regi av tidligere eier.
Dusjsone med svingbare glassdører og dusjutstyr.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Wc-rom med adkomst via entrè/gang.

Utgang fra kjøkkenet til balkong.

Leiligheten disponerer 2 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

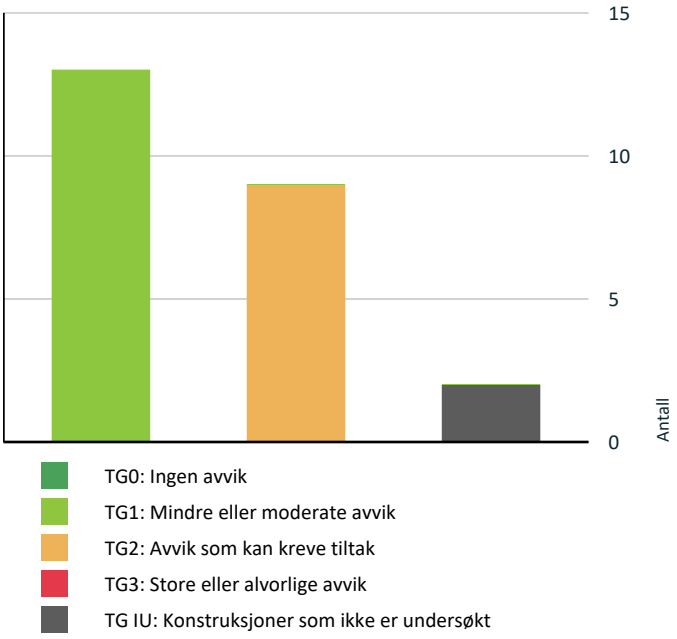
• Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.
Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.
NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at

Sammendrag av boligens tilstand

de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Toalettrom > 2. Etasje > Wc-rom > Sanitærutstyr	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Dusjbad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1888

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1988 og 1995.
Ett eldre vindu som kun er synlig fra balkong.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Tofløyet balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

–

Brann klassifisert entrédør.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra kjøkkenet til balkong i stålkonstruksjoner.
Terrassebord på dekke.

–

Rekkverk i stål/aluminium. Rekkverkshøyde målt til ca. 101 cm.

–

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i støpejern med malte trinn.

Ellers malte flater i felles trappegang.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.
Yttervegger er utvendig pusset og malt.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder. Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med plater eller papp.
Taket er ikke besiktiget.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov.
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner.
En bygningsdel kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv i entrè/gang.
Nyere tregulv på kjøkkenet.
Ellers eldre tregulv.

På befaring ble det påvist noe slitasje på på tregulv.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i flere rom.
Rosett og stukkatur i stue og soverom.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 3,10 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, ukjent isolering.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjeller (i noen rom).

Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle bygårder av denne typen.

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
På befaring ble det påvist ca. 20 mm i stuen og soverom.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen.
I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales det at radonmåling utføres i vinterhalvåret for å avklare nivåer og vurdere eventuelt behov for radonreduserende tiltak.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Svartovn i stue for vedfyring.
Steinplate under peisovn.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke er opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Originale malte trefyllingsdører.
Dør med glass til wc-rom.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre trefyllingsdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
På befaring ble det påvist at dør til wc-rom subber i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Det er ikke påvist noe på befaring.

VÅTROM

2. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er opplyst å være fra 2005 og gulv ble oppgradert i 2018 etter reparasjon av varmekabel.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent samt tidligere egenerklæring.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.
Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Det foreligger kun samsvarserklæring fra 2018 (ny varmekabel).

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.
Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.
De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og himlingsplater med downlights.
Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,17 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsrapport

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 25 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Synlig membran i sluk.

–

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen informasjon/dokumentasjon om vanntett sjikt i gulv og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.
• Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør det vurderes tiltak som sikrer en godkjent og tett løsning, eventuelt full rehabilitering av våtrommet.



2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.

Tilstandsrapport

Speil med lys på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal (sentralt ventilasjonsanlegg), samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.
Styres via bryter ved dør.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter opplyst å være fra 2021.
Benkeplate i kompositt, med underlimt kum i kompositt.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøle/fryseskap og oppvaskmaskin (smal type).
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Vurdering av avvik:
• Stedvis noe slitasje (fukt/svelle merker) på fronter og dekksider.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: I hovedsak fuktrelatert oppsvelling (da kan det indikere lokal fuktinntrenging i innredning.
Tiltak: Ved rent kosmetisk slitasje: ingen utbedring påkrevd, evt. oppgradering ved ønske om standardheving. Ved utskifting av skadet fronter og dekkside ved behov.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

–

Tilstandsrapport

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

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

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TOALETTROM

2. ETASJE > WC-ROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Wc-rom med flislagt gulv og glatte malte vegg/himlingsflater.
Det er montert downlights i himling.
Gulvvarme.

2. ETASJE > WC-ROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant på vegg.
Speil på veggen over servant.
Veggmontert klosett, ingen drenering i innkassing.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.

2. ETASJE > WC-ROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekksventil i himling.
Tilluftsspalte/hull i dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

I hovedsak vannrør av kobber. Mindre deler med PEX.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Tilstandsrapport

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i himling over dusjbad.
Liggende type.

Opplyst av selger:
Volum: 110 liter.
Produksjonsår: 2014.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

–

Bereder er kun kontrollert gjennom inspeksjonsluke i himling.

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i entrè/gang.
Anlegget er utført med automatsikringer.
Det er montert hovedbryter på 40 A og anlegget har 7 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Kurser i sikringsskap bør merkes slik at de stemmer overens med kursoversikt.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse.
Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på wc-rom og dusjbad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de
enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

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

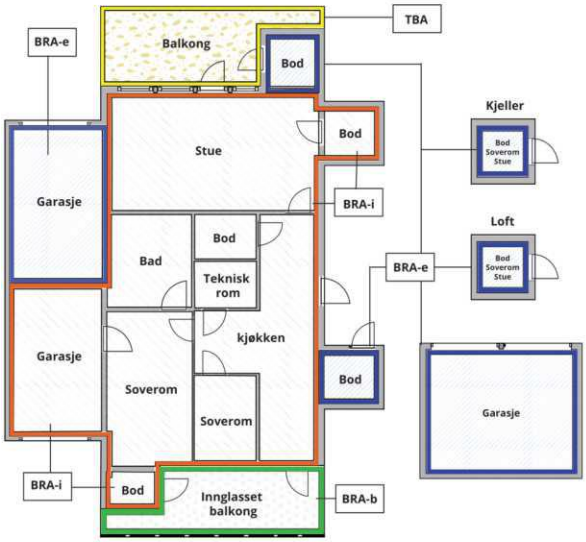
Hva er måleverdig areal?

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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	57			57	3
Kjeller(fellesareal)		7		7	
SUM	**57**	**7**			**3**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, wc-rom, kjøkken, dusjbad, soverom, stue		
Kjeller(fellesareal)		Boder	

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, wc-rom, dusjbad, kjøkken, soverom og stue.
Utgang fra kjøkkenet til balkong med gulvareal på ca. 3,2 m² (TBA).

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder med ett gulvareal på ca. 2,7 m² og 4,3 m².

Begge er merket med: seksjon 3.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.
Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes. Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2021
•Nytt kjøkken med nye fronter, benkeplate, vask, induksjonstopp og integrerte hvitevarer. Utført av Oslo Totalreonvering Abdellatif Msaui Mait. Elektrisk utført av Vestre Aker Elektro AS.
•Waterguard og vannlås installert. Utført av Elektro og Service AS.
•Nytt furugulv på kjøkken.
•Gang og separat WC oppgradert med nye 60 × 60-fliser. Utført av Christiania VVS AS.
•WC oppgradert med ny servant, vegghengt toalett og overflater. Utført av Christiania VVS AS.
•Elektrisk arbeid: spotter/LED-belysning oppgradert i gang og WC, samt arbeid på dimmere, stikkontakt og Plejd. Utført av Elektris.

2023
•Rørfornying av sameiets avløpsanlegg utført av Vestfold Rørfornying AS.
oBunnledning og uttrekksledning for spillvann rørfornyet.
oHele bunnledningen med sidestikk rehabilitert med strømpe, fra utvendig kum i bakgården til påkobling på kommunal ledning.
2025
•Oppgradert calling anlegg.
2026
•Rens av ventilasjonsanlegg - utført av Nordisk Ventilasjonsrens AS.
•Furugulv på kjøkken slipt – utført av Norgulv As.
•Tak i stue og soverom malt – utført av Gainza Torres Arturo Gainza Torres.
•Ny komfyrvakt montert og testet av Elmann AS.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Elisabeth Astrid Spilde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	5		3	253.5 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Bergsliens gate 8

Hjemmelshaver
Spilde Elisabeth Astrid, Spilde Lars Fabian Johnson

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0202

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eierandel
70 / 507

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 2. etasje med balkong, meget attraktivt og sentralt beliggende på Majorstuen, rett ved Bogstadveien som tilbyr et bredt utvalg av forretninger, kafeer, restauranter og servicetilbud.
Treningssenter like ved, matbutikk (Rema) .Kort vei til tur- og rekreasjonsmuligheter som Frognerparken, Stensparken og Slottsparken.
Offentlig kommunikasjon like ved med blant annet kort vei til Høyskolesenteret på Bislett, samt kollektivtilbud som går direkte til universitetet på Blindern.
Kort vei til offentlig kommunikasjon på Majorstuen, som fungerer som et av Oslos knutepunkter for offentlig kommunikasjon med både T-bane, busser og bytrikker i alle byens retninger.

Om tomten

Felles eiet tomt på 253,5 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 392,- pr. måned, opplyst av selger.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	26.08.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	26.08.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.09.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260411
Addresse	Bergsliens gate 8		
Postnr.	0354	Sted	OSLO
Selgers navn	Elisabeth Astrid Spilde		
Selgers navn	Lars F Johnson Spilde		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Desember 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år 8 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
E A
L F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Baderomsgulvet ble rehabilitert av M-TEK i 2018, før vår eiertid. Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble det blant annet lagt ny smøremembran, påstøp og fliser, samt utbedret fall i dusjsonen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble arbeidet utført av M-TEK AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ifølge tidligere eiers egenerklæring ble det lagt ny smøremembran på baderomsgulvet i forbindelse med rehabiliteringen 2018, før vår eiertid.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler på badet ble installert av M-TEK AS i 2018, før vår eiertid. Samsvarserklæring foreligger.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring varmekabler 2018.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Sameiets avløpsanlegg ble rørfornyet i 2023 av Vestfold Rørfornying AS. Bunnledning og uttrekksledning for spillvann ble rørfornyet, og bunnledningen med sidestikk ble rehabilitert med strømpe. Arbeidet ble utført i regi av sameiet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bekreftelse på utført rørfornying sameiet Bergsliens gate 8, Oslo.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Leiligheten har originale tregulv, og det er noe skjevheter i gulvene.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny komfyrvakt ble montert og testet av Elmann AS i august 2026. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring - ny komfyrvakt 2026.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Baderomsviften/ventilasjonsanlegget på badet ble profesjonelt renset av Nordisk Ventilasjonsrens AS i 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura ventilasjonsrens 2026.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger det ekspedisjonsdokument fra byggeåret, samt ferdigattest for oppføring av balkonger.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.08.2026

Signert av *Elisabeth Astrid Spilde*

Signert av *Lars F Johnson Spilde*

Initialer selger:
E A
L F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Bergsliens gate 8, 0354 OSLO**	
Dato for energimerking **30.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-341446**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80513577**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **5**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1888**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **229,30**

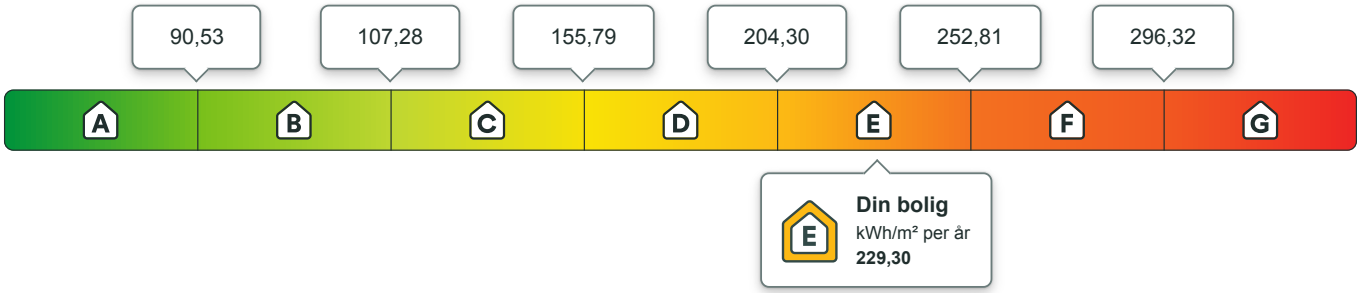
Bergsliens gate 8, 0354 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 070,06	**229,30**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bergsliens gate 8, 0354 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Bergsliens gate 8, 0354 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 10: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 14: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Brukertiltak

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 20: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 21: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 22: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 23: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 24: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 25: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

PRIVATMEGLEREN

Andreas Dahl

Oppdragsnr.
92260411

Vår dato
24.08.2026

Salg av eierseksjon i Sameiet Bergsliensgt. 8

Adresse:	Bergsliens gate 8, 0354 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Elisabeth Astrid Spilde Lars F Johnson Spilde
Eiendom:	gnr. 214, bnr. 5, snr. 3 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Aksept

Emilie Sofie Dreyer
Eiendomsmeglerfullmektig

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 214, bnr. 5, snr. 3 i Oslo
Adresse: Bergsliens gate 8, 0354 OSLO
Onr. 92260411

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3392

Felleskostnader inkluderer Løpende driftsutgifter slik som strøm i trapp, kommunale avgifter, forsikring, internett og forretningsførsel

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 3392

Utestående krav: 0 pr 20. aug 2028

Forsikret i If Polisenr SP7888302 Forfall 29. sep 2026 Betalt 72 762

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo 0 pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. 145 537 pr 21. aug 2026

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Vi er i prosess med å få gjennomført en bygningssjekk. den vil avdekke om det er behov for investeringer i vedlikehold, slik som bl.a. rørfornying mm. Videre jobber styret med å skifte gangporten fra gaten fra dagens port til en metallport. dette vil bedre sikkerheten for sameiet og forenkle vedlkehold. slike investeringer dekkes normalt ved ekstra innbetaling fra hver seksjon. for nevnte port er det rimelig å anslå at kostnaden per seksjon vil ligge mellom 25,000 og 30,000.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	0
Evt. andre gebyrer	Kr	0
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Christopher Jensen
Adresse:	
Telefon:	90095398
Fax:	
E-post:	c.jensen@selmer.no

Send svar til: emilie.dreyer@privatmegleren.no

Dato og sted: ___25. aug 2026_____/___Eidsvoll_____

_____Andreas Dahl_____
Forretningsførers stempel/underskrift

Vedtekter

for

Sameiet Bergsliensgt. 8

Oslo, Gnr. 214 Bnr. 5

Mellom undertegnede sameiere i eiendommen Bergsliensgt. 8, 0354 Oslo, er inngått følgende sameiekontrakt:

§1.

Sameiets navn er Bergsliensgt. 8. Sameiets medlemmer består av eierne av selveierseksjoner i eiendommen som etter seksjoneringsbegjæringen utgjør følgende:

Seksjon 1	118/507
Seksjon 2	77/507
Seksjon 3	70/507
Seksjon 4	83/507
Seksjon 5	61/507
Seksjon 6	53/507
Seksjon 7	45/507

§2.

Sameiets formål er å ivareta eiernes felles interesser i eiendommen.

§3.

Hver enkelt sameier disponerer eksklusivt over sin seksjon og har dessuten rett til bruk av felles ytre rom og utvendige arealer.

§4.

Enhver eier av seksjon i Bergsliensgt. 8 har plikt til å være medlem av sameiet og betale de beløp som blir fastsatt til dekning av fellesutgifter til enhver tid. Fellesutgiftene omfatter bla. offentlige avgifter s.s. vannavgift, feieavgift, renholdsavgift, eiendomsskatt, samt forsikringspremie, elektrisk strøm til ytre rom, forretningsførsel, utgifter til vedlikehold, derunder stell av felles utearealer og forøvrig alt som sameiet finner det nødvendig for gårdens drift og vedlikehold.

§5.

Enhver sameier av rett til salg, pantsettelse og bortleie av sin seksjon. Ved bortleie plikter sameieren å gjøre leieren kjent med nærværende sameiekontrakt og de til enhver tid gjeldende husordensregler som blir vedtatt.

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Om rettigheter og forpliktelser forøvrig vises det til det som følger av nærværende vedtekter og lov om eierseksjoner av 4.3.1983 nr. 7 med forskrifter og eventuelle senere endringer.

§6.

Seksjonen skal kun benyttes til beboelse og kan ikke benyttes i ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet, eller på annen måte som medfører sjenanse for de øvrige beboere av eiendommen.

§7.

Enhver sameier plikter å behandle leiligheten og tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlikeholdt. Skade på eiendommen som skyldes en sameier, har sameier eller andre som er gitt adgang til eiendommen forpliktelse til å utbedre, til samme eller likverdig stand, uten opphold.

§8.

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter fordeling mellom samtlige seksjonseiere i henhold til areal på leiligheter og areal på kjellerboder, slik det fremgår av vedlegg til disse vedtekter.

§9.

Sameiet ledes av et styre som velges av årsmøtet av og blant sameierne for 1 år ad gangen.

Styret består av 1-3 medlemmer etter årsmøtets vedtak.

Årsmøtet har beslutningsmyndighet hvis 3 av 7 seksjoner er representert. Hvis den enkelte sameier ikke kan stille på møte, kan allikevel sameieren representeres ved skriftlig fullmakt. Fullmakten må være mottatt styreformann senest dagen før årsmøtet skal avholdes.

Sameiet forpliktes utad ved underskrift av styreformannen og ett styremedlem i fellesskap.

§10.

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og påse at alle fellesutgifter blir dekket, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelse.

Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgifter på seksjonseierne. Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når det i det vedtatte budsjett er forutsatt slik avsetning.

§11.

Innenfor sin leilighet må den enkelte seksjonseier ikke foreta bygningsmessige arbeider eller arbeider som berører byggets tekniske anlegg uten at arbeidene på forhånd er godekjent av sameiestyret.

§12.

Innen utgangen av april måned hvert år skal årsmøtet innkalles med 14 dagers varsel. Til årsmøtet skal fremlegges budsjett omfattende fellesutgifter. På grunnlag av driftsbudsjettet fastsetter sameiestyret månedlige beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis hver måned til forretningsfører eller eventuelle bank. Finner styret i løpet av ett år at budsjettet ikke er tilstrekkelig, kan styret endre det oppsatte månedlige beløp.

§13.

Til sikkerhet for fellesutgifter skal sameiet ha sikkerhet i den enkelte seksjon for et beløp stort kr 10.000,- med panterett innenfor 80% av seksjonens salgstakst.

§14.

Hver enkelt sameier, eller andre som er gitt adgang til eiendommen, er pliktig å overholde til enhver tid gjeldende ordensregler.

§14A

Innergården er sameiets fellesareal og skal ikke benyttes til parkering, oppstilling eller oppbevaring av motorsykler, mopeder, scootere eller andre motoriserte kjøretøy.

§15.

På årsmøtet behandles følgende saker:

1. Årsberetning
2. Regnskap for siste driftsår.
3. Budsjett for inneværende driftsår.
4. Valg av styre.
5. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet.

§16.

Vedlegg til disse vedtekter er:

1. Fordeling av fellesutgifter

ORDENSREGLER
FOR
SAMEIET BERGSLIENSGT. 8

1. Renhold: Samtlige beboere må ta ansvar for at fellesarealene er ryddet og renholdt. Trappevask skal utføres minst hver 14. dag, eller oftere hvis nødvendig. Beboere i hver etasje sørger for trappevask av sitt eget repos, og ned trappen til neste repos. Trappevasken skal fordeles likt mellom etasjens seksjoner.

2. Søppel: Søppel utover normal mengde, som f.eks. etter en innflytting el. oppussing, skal ikke puttes i søppelkassen, men tas med til et egnet deponeringssted. Dette da søppelkassen har begrenset kapasitet. Beboerne må se til at pappesker o.l. komprimeres maksimalt før det legges i søppelkassen.

3. Snømåking: Alle må ta sin del av snømåkingen i bakgården. Utstyr henger innunder taket på sykkel/søppel-skuret.

4. Støy: Man må tenke på at man bor i en gammel gård hvor lydisoleringen spesielt opp/ned er svært dårlig. På hverdager (man-tors) og søndag er det derfor bestemt at det skal være stille etter kl. 22.00. I helgene (fre-lør) kl. 24.00.
   Ved større fester o.l. må man henge opp varsel på tavlen i 1. etg i god tid i forveien.

5. Boder i kjeller: Oppbevaring av fersk mat etc. i kjeller er ikke tillatt. Dette vil kunne tiltrekke skadedyr. Mat må evt. være oppbevart i lukkede beholdere.
   Dørene til bodene skal alltid være låst!

6. Utemøbler og grill: Det oppfordres til bruk av sameiets utemøblement og grill. Skulle man gå tom for gass gir man umiddelbar beskjed til sameiets formann.

7. Dugnad: Minst én gang i året vil det innkalles til dugnad. Det er pliktig oppmøte for beboerne i sameiet. Et gebyr på kr. 250,- vil tillegges førstkommende husleie hvis seksjonen ikke stiller.

8. Vaskerom i kjeller: Ønsker man å benytte vaskerommet i kjeller må man påse at det er montert en egen stikkontakt som går på seksjonens strømmåler. Det er ikke felles strøm i kjeller.
   Samtlige som bruker vaskekjelleren må påse at sluket ikke tetter seg med lo. Sluket bør rengjøres én gang i måneden av de som benytter rommet.

Bergsliensgt. 8, 20. mars 2002

Vedlegg 1
til vedtekter for Sameiet Bergsliensgt. 8

Fordeling av fellesutgifter

Fellesutgifter skal fordeles mellom samtlige seksjonseiere i henhold til areal på leiligheter og areal på kjellerboder som følger:

Seksjons nr	**Areal leilighet**	**Areal kjellerboder**	**Totalt areal, pr seksjon for beregning av fellesutgifter**		**Totalt areal, hele gården, for beregning av fellesutgifter**
Seksjon 1	92	17	109	/	495
Seksjon 2	61	7	68	/	495
Seksjon 3	57	7	64	/	495
Seksjon 4	68	9	77	/	495
Seksjon 5	61	6	67	/	495
Seksjon 6	51	9	60	/	495
Seksjon 7	42	8	50	/	495
Totalt	432	63	495	/	495

Årsmøte Bergsliensgt. 8, Referat

Dato: Onsdag 27. april 2026
Sted: Videomøte

Til stede:
Fabian Johnson
Christopher A. Jensen
Unn Sönju
Andreas Dahl

4 av 7 seksjoner til stede. Møte var vedtaksdyktig.

1. Gjennomgang av regnskap og budsjett. Regnskap og budsjett ble vedtatt i henhold til forslag fra forretningsfører.

2. Valg av styreleder. Christopher A. Jensen ble valgt til styreleder.

3. Valg av styremedlemmer. Kjetil Håbjørg og Andreas Dahl ble valgt til styremedlemmer.

4. Valg av forretningsfører. Kjetil Håbjørg har sagt seg villig til å påta seg vervet som forretningsfører, men var ikke tilstede på møtet. Håbjørg ble valgt til forretningsfører, under forutsetning av at han påtar seg vervet. Dersom han ikke påtar seg vervet, velges USBL til forretningsfører iht tidligere fremlagt tilbud.

5. Vedlikehold.

   Styret skal engasjere et firma som skal gå gjennom gårdens tilstand og komme med anbefalinger av hva slags vedlikehold som er nødvendig på kort og lang sikt.

   En vifte i kjelleren, formodentlig installert for å unngå fukt i vaskerommet, står på hele tiden og blåser kald luft inn i kjelleren om vinteren, noe som kan føre til frosne rør. Styret skal sørge for at en bryter blir installert på viften, slik at den kan skrus av om vinteren.

   Styret i innhenter tilbud på reparasjon og maling av gateporten.

   Det har bestandig vært problemer med dørlåsene i gateporten, noe som over tid har medført betydelige kostnader til reparasjoner av låsene. Gateporten er svært gammel og det er tvilsomt om det er mulig å få til en adekvat låsemekanisme. Styret skal derfor utrede muligheten av å få installert en gitterport på innsiden av gateporten. Den gamle porten vil i såfall bli stående permanent åpen. Dette bringes inn som et punkt i gjennomgangen av gårdens tilstand.

   Det drypper vann av en vaskemaskin i vaskerommet. Det er uvisst om den er i bruk, og hvem som eier den. Styret setter opp lapp om at alle vaskemaskiner

må merkes med navn og seksjonsnummer innen 31. mai. Vaskemaskiner som ikke er merket vil bli fjernet.

6. Endring av vedtekter:

   Overskrift: Eiendommens gårs- og bruksnummer føyes til overskriften.

   Ny ordlyd §9 annet ledd: Styret består av 1-3 medlemmer etter årsmøtets vedtak

   Nytt punkt 14a. Innergården er sameiets fellesareal og skal ikke benyttes til parkering, oppstilling eller oppbevaring av motorsykler, mopeder, scootere eller andre motoriserte kjøretøy.

7. Dugnad blir onsdag 27. mai kl 1700. Under dugnaden skal hensatte møbler og annet avfall samles i en haug. I etterkant av dugnaden engasjerer styret en transportør til å kjøre bort avfallet.

8. Eventuelt.

   Sönju har lagt ut for reparasjon av et av sameiets vannrør, som frøs i vinter. Beløpet er i størrelsesorden kr 10 000. Sameiets dekker dette, iht. regning fra Sönju.

   Sittegruppe i bakgården avvikles, da det ikke er noen etterspørsel etter dette.

BUDSJETT 2026

		Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum	
Inng. saldo		54 817	77 962	101 107	89 252	87 397	110 542	98 687	121 832	74 977	63 122	86 267	109 412		
Inntekter:						**53** Kr /mnd/_kvadratmeter									
Fellesutgifter															
1 - McAlinden	*109*	5 777	5 777	5 777	5 777	5 777	5 777	5 777	5 777	5 777	5 777	5 777	5 777	69 324	
2 - Coucheron	*68*	3 604	3 604	3 604	3 604	3 604	3 604	3 604	3 604	3 604	3 604	3 604	3 604	43 248	
3 - Spilde	*64*	3 392	3 392	3 392	3 392	3 392	3 392	3 392	3 392	3 392	3 392	3 392	3 392	40 704	
4 - Gulbrandsen	*77*	4 081	4 081	4 081	4 081	4 081	4 081	4 081	4 081	4 081	4 081	4 081	4 081	48 972	
5 - Simensen	*67*	3 551	3 551	3 551	3 551	3 551	3 551	3 551	3 551	3 551	3 551	3 551	3 551	42 612	
6 - Dahl	*60*	3 180	3 180	3 180	3 180	3 180	3 180	3 180	3 180	3 180	3 180	3 180	3 180	38 160	
7 - Håbjørg	*50*	2 650	2 650	2 650	2 650	2 650	2 650	2 650	2 650	2 650	2 650	2 650	2 650	31 800	
Sum fellesutgifter	*495*														314 820
Renter															
Sbanken		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Sum renter															0
Sum Inntekter		26 235	26 235	26 235	26 235	26 235	26 235	26 235	26 235	26 235	26 235	26 235	26 235		314 820
Utgifter:															
Kommunale avgifter		0	0	35 000	0	0	35 000	0	0	35 000	0	0	35 000	140 000	
Forsikring		0	0	0	0	0	0	0	70 000	0	0	0	0	70 000	
Internett		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35 000	35 000	
Strøm, fellesarealer		2 090	2 090	2 090	2 090	2 090	2 090	2 090	2 090	2 090	2 090	2 090	2 090	25 080	
Forefallende vedlikehold		1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	12 000	
Honorar Forretningsfører			0	0	25 000	0	0	0	0	0	0	0	0	25 000	
Sum Utgifter		3 090	3 090	38 090	28 090	3 090	38 090	3 090	73 090	38 090	3 090	3 090	73 090		307 080
Resultat		23 145	23 145	-11 855	-1 855	23 145	-11 855	23 145	-46 855	-11 855	23 145	23 145	-46 855		**7 740**
Utg. saldo		77 962	101 107	89 252	87 397	110 542	98 687	121 832	74 977	63 122	86 267	109 412	62 557		
Utgående saldo:															**62 557**

INNTEKTER

	Seksjon	Areal m²	kr, m² måned	Fellesutg. måned	Fellesutg. kvartal	Fellesutg. år	Balanse tidl. år	Innbetalt i år	Tilbakebet.	Ny Balanse
FELLESUTGIFTER FRA SEKSJONENE	1, McAlinden	109	50,00	5 450,00	16 350,00	65 400,00	0,00	65 400,00	0,00	0,00
	2, Coucheron	68	50,00	3 400,00	10 200,00	40 800,00	17 544,00	58 344,00	0,00	0,00
	3, Spilde	64	50,00	3 200,00	9 600,00	38 400,00	0,00	38 400,00	0,00	0,00
	4, Gulbrandser	77	50,00	3 850,00	11 550,00	46 200,00	0,00	46 200,00	0,00	0,00
	5, Simensen	67	50,00	3 350,00	10 050,00	40 200,00	0,00	40 200,00	0,00	0,00
	6, Dahl	60	50,00	3 000,00	9 000,00	36 000,00	0,00	36 000,00	0,00	0,00
	7, Håbjørg	50	50,00	2 500,00	7 500,00	30 000,00	0,00	30 000,00	0,00	0,00
						SUM FELLESUTGIFTER INNBETALT:		314 544,00		

	Seksjon	Type vedlikehold	Andel på seksjonen		Innbetalt i år	Tilbakebet.	Ny Balanse
ANDELER FRA SEKSJONENE TIL STØRRE VEDLIKEHOLD	1, McAlinden		7 000,00		7 000,00	0,00	0,00
	2, Coucheron		7 000,00		7 000,00	0,00	0,00
	3, Spilde		7 000,00		7 000,00	0,00	0,00
	4, Gulbrandser		7 000,00		7 000,00	0,00	0,00
	5, Simensen		7 000,00		7 000,00	0,00	0,00
	6, Dahl		7 000,00		7 000,00	0,00	0,00
	7, Håbjørg		7 000,00		7 000,00	0,00	0,00
				SUM STØRRE VEDLIKEHOLD:	49 000,00		

ANDRE INNTEKTER	Renter - Sbanken	0,00
	SUM ANDRE INNTEKTER:	0,00

SUM INNTEKTER 2025: 363 544,00

UTGIFTER

FASTE UTGIFTER	Kommunale avgifter	133 509,00
	Strøm Fellesarealer	18 548,74
	IF Forsikring, årlig premie	65 549,00
	Telia, internet, årsabonnement	34 121,64
	Honorar Forretningsfører 2025	10 000,00
	SUM FASTE UTGIFTER:	261 728,38

STØRRE VEDLH.	Lashuset Sikkerhetssenter - ny porttelefon	50 809,00
	SUM STØRRE VEDLIKEHOLD:	50 809,00

FOREFALLENDE VEDLIKEHOLD	Rørleggervakta - midlertidig sikring vannlekkasje	9 350,00
	Swedlock AS, ny lås renovasjon	5 562,50
	Gbvent AS - ny vifte i kjeller	2623,75
	IF Forsikring, egenandel vannskade 1/2 etg	10650,00
	SUM FOREFALLENDE VEDLIKEHOLD:	28 186,25

TILBAKEBET.								0,00
SEKSJONSEIERE								0,00
						SUM TILBAKEBETALING:		0,00

SUM UTGIFTER 2025: 340 723,63

RESULTAT

RESULTAT 2025: 22 820,37

	Fellesutg m²/mnd:	50,00	Inng.saldo		31 996,33
			Saldo p.t.		54 816,70
Kontroll:	0,00				
Differanselinje			22 820,37		
Sum linje			363 544,00		340 723,63
KASSEDAGBOK			**9802.35.66311**		
Tekst	**Dato**	**Bilagnr,**	**Kredit**	**Debet**	
Inng. balanse					
Seksjon 5 Simensen, fellesutgifter	02.01.25	1	2 881,00		
Seksjon 2 Coucheron,justering fellesutgifter	20.02.25	2	17 544,00		
Seksjon 3 Spilde, fellesutgifter	20.01.25	3	3 200,00		
Seksjon 4 Gulbrandsen, fellesutgifter	20.01.25	4	3 850,00		
Fortum, Strøm fellesareal	21.01.25	5		1 961,07	
Seksjon 5 Simensen, fellesutgifter	03.02.25	6	3 350,00		
Seksjon 1 McAlinden, fellesutgifter	17.02.25	7	16 350,00		
Seksjon 7 Håbjørg, fellesutgifter	17.02.25	8	7 500,00		
Seksjon 6 Dahl, fellesutgifter	19.02.25	9	9 000,00		
Seksjon 3 Spilde, fellesutgifter	20.02.25	10	3 200,00		
Seksjon 4 Gulbrandsen, fellesutgifter	20.02.24	11	3 850,00		
Fortum, Strøm fellesareal	21.02.25	12		2 777,91	
Seksjon 5 Simensen, fellesutgifter	04.03.25	13	2 881,00		
Seksjon 3 Spilde, fellesutgifter	20.03.25	14	3 200,00		
Seksjon 4 Gulbrandsen, fellesutgifter	20.02.25	15	3 850,00		
Fortum, Strøm fellesareal	20.03.25	16		2 496,64	
Oslo Kommune, kommunale avgifter	25.03.25	17		34 130,18	
Seksjon 5 Simensen, fellesutgifter	04.04.25	18	2 881,00		
Seksjon 3 Spilde, fellesutgifter	22.04.25	19	3 200,00		
Seksjon 4 Gulbrandsen, fellesutgifter	22.04.25	20	3 850,00		
Fortum, Strøm fellesareal	22.04.25	21		1 963,12	
Seksjon 5 Simensen, fellesutgifter	02.05.25	22	2 881,00		
Seksjon 1 McAlinden, fellesutgifter	15.05.25	23	16 350,00		
Seksjon 7 Håbjørg, fellesutgifter	16.05.25	24	7 500,00		
Seksjon 6 Dahl, fellesutgifter	19.05.25	25	9 000,00		
Seksjon 3 Spilde, fellesutgifter	20.05.25	26	3 200,00		
Seksjon 4 Gulbrandsen, fellesutgifter	20.05.25	27	3 850,00		
Fortum, Strøm fellesareal	22.05.25	28		1 701,88	
Oslo Kommune, kommunale avgifter	26.05.25	29		34 252,92	
Seksjon 5 Simensen, fellesutgifter	02.06.25	30	2 881,00		
Seksjon 3 Spilde, fellesutgifter	20.06.25	31	3 200,00		
Seksjon 4 Gulbrandsen, fellesutgifter	20.06.25	32	3 850,00		
Fortum, Strøm fellesareal	24.06.25	33		760,46	
Seksjon 5 Simensen, fellesutgifter	02.07.25	34	2 881,00		
Seksjon 4 Gulbrandsen, fellesutgifter	21.07.25	35	3 850,00		
Fortum, Strøm fellesareal	22.07.25	36		715,20	
Seksjon 3 Spilde, fellesutgifter	22.07.25	37	3 200,00		
Seksjon 5 Simensen, fellesutgifter	04.08.25	38	2 881,00		
Seksjon 1 McAlinden, fellesutgifter	15.08.25	39	16 350,00		
Seksjon 7 Håbjørg, fellesutgifter	18.08.25	40	7 500,00		
Seksjon 6 Dahl, fellesutgifter	19.08.25	41	9 000,00		
Seksjon 3 Spilde, fellesutgifter	20.08.25	42	3 200,00		
Seksjon 4 Gulbrandsen, fellesutgifter	20.08.25	43	3 850,00		
Fortum, Strøm fellesareal	21.08.25	44		693,70	
Oslo Kommune, kommunale avgifter	25.08.25	45		32 562,95	
Seksjon 5 Simensen, fellesutgifter	02.09.25	46	2 881,00		
Seksjon 2 Coucheron fellesutgifter	12.09.25	47	30 600,00		
Seksjon 3 Spilde, fellesutgifter	22.09.25	48	3 200,00		
Seksjon 4 Gulbrandsen, fellesutgifter	22.09.25	49	3 850,00		
Fortum, Strøm fellesareal	22.09.25	50		792,34	
IF Forsikring, årlig premie	20.09.24	51		65 549,00	
Rørleggervakta - midlertidig sikring vannlekkasje	30.09.25	52		9 350,00	
Seksjon 5 Simensen, fellesutgifter	02.10.25	53	2 881,00		
Porttelefon, innbet seksjon 1 McAlinden	09.10.25	54	7 000,00		
Porttelefon, innbet seksjon 4 Gulbrandsen	09.10.25	55	7 000,00		
Porttelefon, innbet seksjon 7 Håbjørg	09.10.25	56	7 000,00		
Porttelefon, innbet seksjon 3 Spilde	17.10.25	57	7 000,00		
Seksjon 4 Gulbrandsen, fellesutgifter	20.10.25	58	3 850,00		

Seksjon 3 Spilde, fellesutgifter	20.10.25	59	3 200,00	
Fortum, Strøm fellesareal	21.10.25	60		1 049,82
Porttelefon, innbet seksjon 6 Dahl	21.10.25	61	7 000,00	
Swedlock AS, ny lås renovasjon	23.10.25	62		5 562,50
Porttelefon, innbet seksjon 5 Simensen	26.10.25	63	7 000,00	
Oslo Kommune, kommunale avgifter	27.10.25	64		32 562,95
Seksjon 5 Simensen, justering fellesutgifter	29.10.25	65	4 221,00	
Gbvent AS - ny vifte i kjeller	30.10.25	66		2 623,75
Seksjon 5 Simensen, fellesutgifter	11.11.25	67	3 350,00	
Seksjon 2 Coucheron fellesutg / porttelefon	11.11.25	68	17 200,00	
Seksjon 1 McAlinden, fellesutgifter	15.11.25	69	16 350,00	
Seksjon 7 Håbjørg, fellesutgifter	16.11.25	70	7 500,00	
Lashuset Sikkerhetssenter - ny porttelefon	17.11.25	71		50 809,00
Seksjon 6 Dahl, fellesutgifter	19.11.25	72	9 000,00	
Seksjon 3 Spilde, fellesutgifter	20.11.25	73	3 200,00	
Seksjon 4 Gulbrandsen, fellesutgifter	20.11.25	74	3 850,00	
Fortum, Strøm fellesareal	21.11.25	75		1 563,15
IF Forsikring, egenandel vannskade 1/2 etg	12.12.25	76		10 650,00
Seksjon 5 Simensen, fellesutgifter	15.12.25	77	3 350,00	
Telia, årsabonnement internett	16.12.25	78		34 121,64
Fortum, Strøm fellesareal	19.12.25	79		2 073,45
Seksjon 3 Spilde, fellesutgifter	20.12.25	80	3 200,00	
Seksjon 4 Gulbrandsen, fellesutgifter	20.12.25	81	3 850,00	
Honorar forretningsfører 2025	26.12.25	82		10 000,00

Kommentarer til regnskapet:

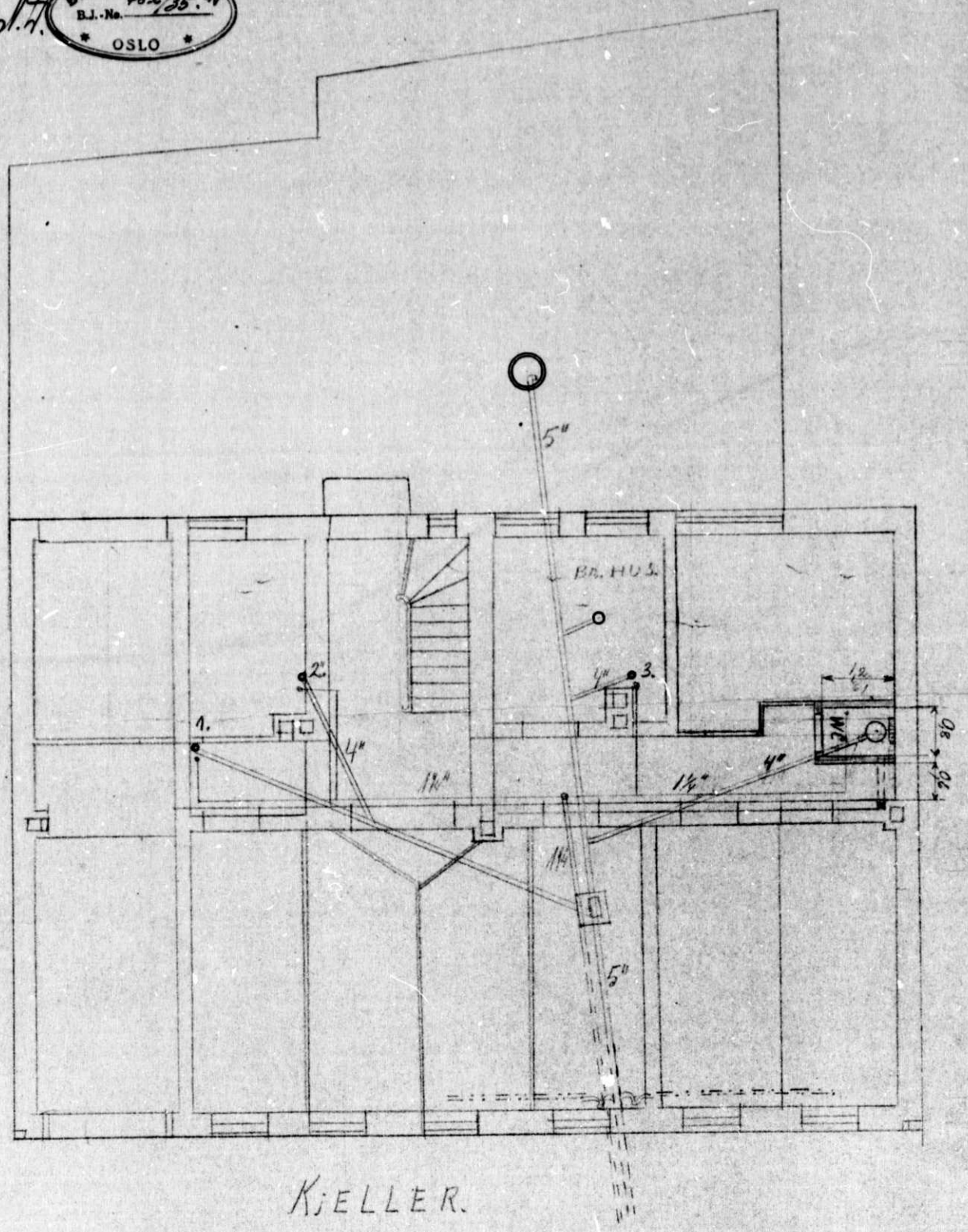
Regnskapet viser et overskudd på kr 22 820. Størsteparten av dette skyldes at en seksjon lå etter med fellesutgifter ved årets start. Dette ble gjort opp i løpet av året, og derfor innteksført i 2025.

Reelt overskudd etter dette blir kr 5 276.

Merk at oppgradering av porttelefonene ikke påvirker resultatet, ettersom dette ble dekket inn gjennom en ekstraordinær innbetaling fra seksjonseierne.

Bl. 1. Bugsleins gt 8. -/3x

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 782/35.
OSLO



KJELLER.

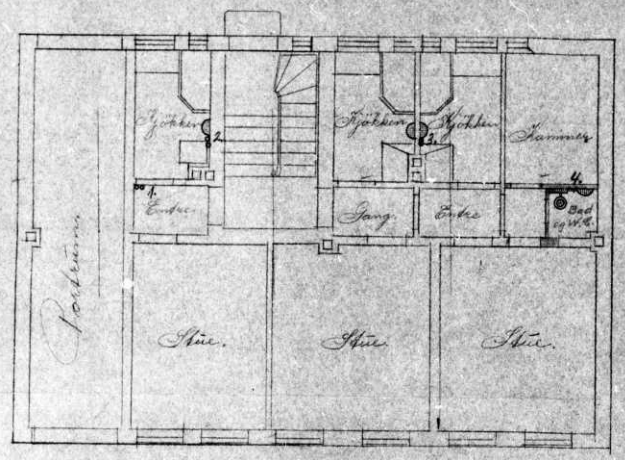
10 Alen.

Anders Olsen

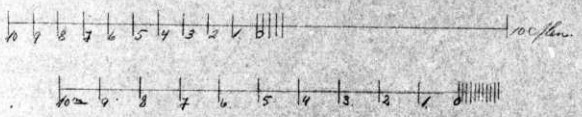
N. 2.

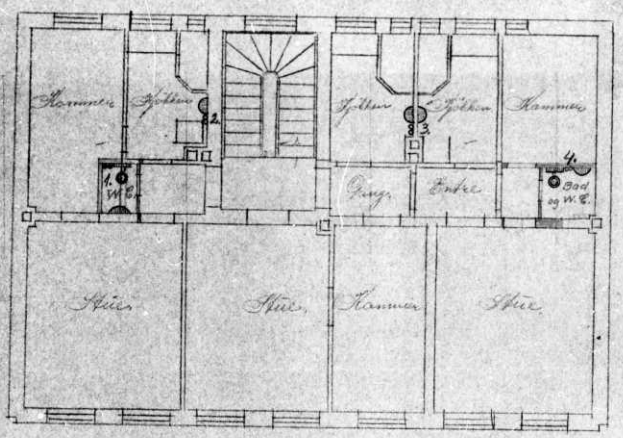
-/3+

Bergsliensgate 8.



1 etasje.





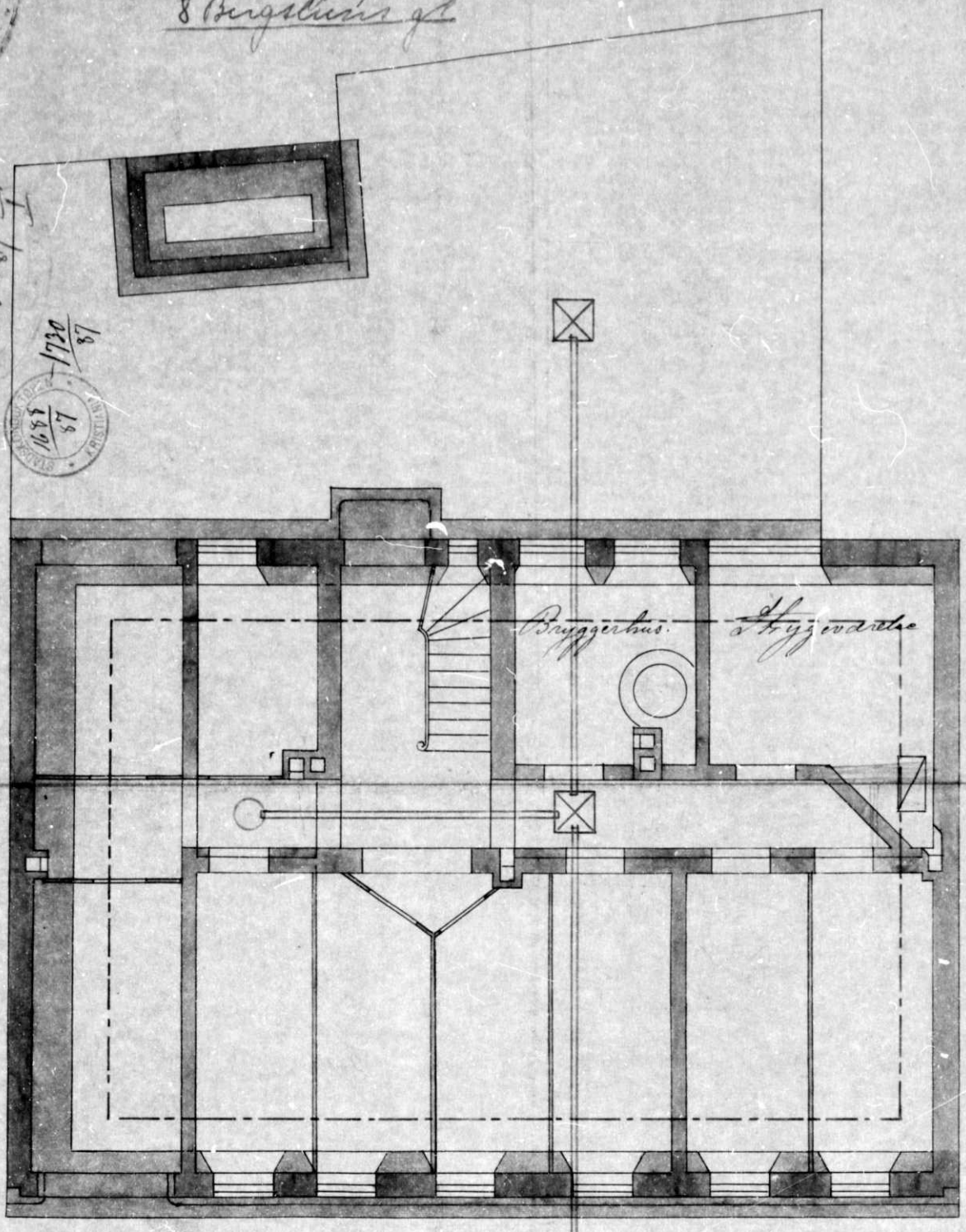
2- 3 etasje.

Barbra Olsen. Anders Olsen

~~Sporvejsgaden Nr 4~~

8 Bergsliens gt

-137



Tj. 1888-87

1730/87

1688/87

Tjelderplan.

Anselm Lilyestrøm
Nov. 1887

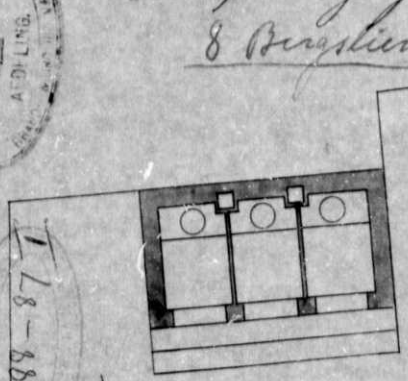
10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0 10 Alen.

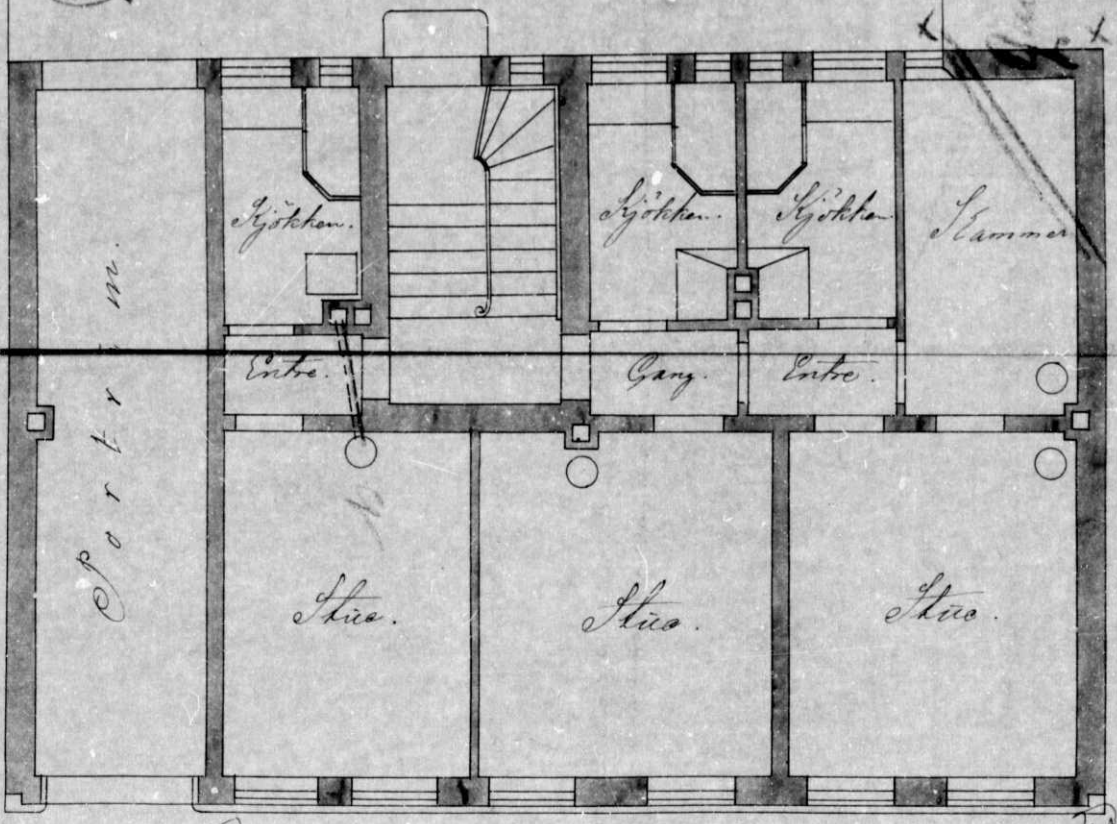
10m. 9 8 7 6 5 4 3 2 1 0

-137

~~Spårvägsgaden N:r~~

8 Bergslunds gt

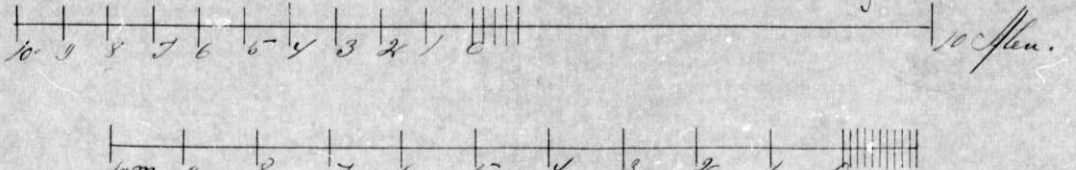




Helgesens gade

1ste ~~-~~ etages plan.

Anders Liljestrand
Nov. 1887.



Bergsliens-gt- 8.

JxR. 137/1887.

Våningshus

IV Jfr. 137/87 6 Bilag 1

STADSINGENIØRKONTORET 1688/87 KRISTIANIA

1730 - 1770 - 1780.
87.

Bygningsanmeldelse

angaaende Vaaning- og Udhusbygning

for Matr.-No. 4 ved Sportveien gaden.

Indleveret 26/11 87. Attesteret

BRANDVÆSENETS KOMMISSION 249/87 KRISTIANIA

Overrendes den aarede Sundhedskommission og indstilles herved til Approbation, forsaavidt den private Gade hvorpaa Bygningen har Facade, har en Bredde af 12,50 —, hvilket Eieren opgiver skal være Tilfældet.

Den ønskede Tilladelse til Fradeling af 1 Kjør over Gaarden (Entrien) 1ste Etage

Chra 29de Novbr 1887.

P. Ekman.

CHRISTIANIA SUNDHEDSKOMMISSION 409/87

Intet at bemærke ved Politiet.

Chra 2/12 87 Stallemax

OPMÅLINGSVÆSENET 81/17 B. KRISTIANIA

Bygningen opføres til en privat - 12,5 m bred - Gade, der forbi Bygningen tilhører Grunden. Forøvrigt intet at bemærke.

d. 3/12 1887.

Theodor Gallis.

1888-87 I

Overrendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania 3die December 1887.

2den 5/12 - 8/12 87 J.

Forlaget kommer langs Façaden af Sporveisgaden No. 4 til at ligge indtil 10 cm høiere end Gadens nuværende Midtlinie.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven foreskrevne Render, som maa gives et Fald til Gloaben af mindst 1/2 cm paa 1 cm. Draineringen maa udføres efter Riolet paa Kjelderplanen. Hovedafløbsrenderne (af glaserede Lerrør) maa, hvor de gaar gjennem Kjældere, lægges i Cement. Brønderes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Rummer, saavel for Vand som Gloak, maa murs i Cement saavel Bund som Vægge. Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 1 Fod høiere end Kjælderrendernes Overkant. — Afløb fra Brønde forbydes.

Kristiania Stadsingeniørkontor den 9 Decbr.

Chr. Sundt

Kan udføres og det fribliggende Røgrør Kan tillades, anbragt. Stadsingeniørens Bestemmelser meddeles Ansøgeren til Efterretning.

Christiania 10. December 1887

G. Bull

14/12 Gyldig udstedt

Bygningskommissionen erindrer herved: I Henhold til Bygningslovens § 70 bestemmes at Trappen paa Grunden No. 4 Sporveisgaden skal gyldes ildfast. —

Den nødtørftige Underretning til Eieren bedes tilstillet denne. —

Kristiania Stadskondukteurkontor den 21/12 87

G. Bull

W Jr. 157
87

1730.

STADSCONDUKTØREN 1688 87 KRISTIANIA

ad 1888 - 87 I INGENIØR KRISTIANIA

Bygningsanmeldelse.

I henhold til bygningsloven's § 3 anmeldes herved, at der på grunden Matr. No. 4 Spørvejs-gaden agtes opført en våningsbygning i 3 etager i overensstemmelse med vedlagte tegninger og be-liggende således som på situationsplanen angivet.

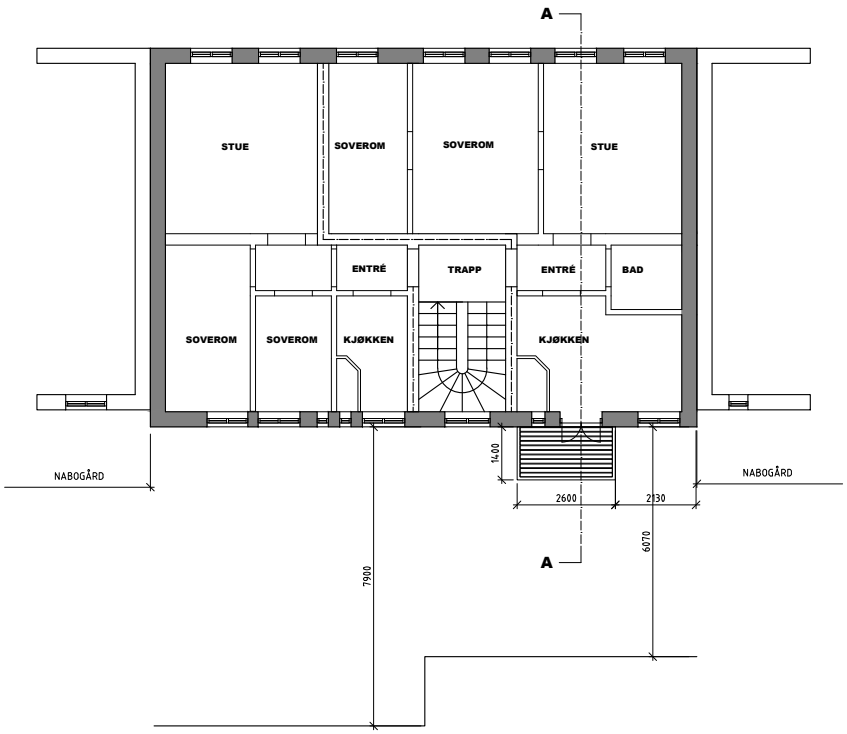
Bygningens gladeindhold 157,30 kv. meter i 3 etager og
6,46 " " 1 etage.
Gårdsrummets dito 80,80 " "

Bygningens højde 12,80 meter til tagfoden og eta-gerne 3,30 meter mellem gulv og tag samt kjel-deren 2,00 meter høj.

Bygningen opføres på fundament af grundmur-sten i kalk og med ydervægge af 1½ stens tyk-kelse; skillerumsvæggene opføres på kelter. De indvendige bærevæggen gjøres 1½ sten tyk i kjelderen og 1 sten tyk i etagerne; etvæggene opføres af panelingsbord med spigerslag og pap imellem.

Grundmurene isoleres med asfaltpap under 1ste lysteslag.

Grunden drøneres, og føres såvel grundvandet som over- og skyllevand til byens kloak ved



A	REVIDERING AV BALKONGER	28.08.2014	ALF
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	BERGLIENS GATE 8			
Tegning	NY SITUASJON - PLAN ETG 2-3			
Orginaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon
28.04.2014	ALF	B-team FG	1:100	A
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign		
B1415-01				
Prosjektnivå	Godkjent for ansvarsrett			
Byggesøknadstegninger				

Bakkegården as
Thorvald Meyersgate 52B
0554 Oslo
post@bakkegarden.no
+47 22 20 10 70
+47 22 20 10 75
NO 979 606 663 MVA
Bankgiro 52000547444
Mail Fredrik Tønseberg

Bergsliens-gt - 8

JNR. 782/1935.

jvnr - Bad & WC

A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger.

1

N.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 782/35 * OSLO *

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad og vannklosetter

på matr.nr. 8 Bergsliens gate

Innlevert 10. mai 1935. Attestert 31/12- 1935

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 11-5-1935.

O. Skillagius

GM/VW.

Ad: 8 Bergsliensgate, ~~xxx~~.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales i henhold til regler for innredning av W.C. rum med undtagelse for § 7.

Oslo helseråd den 28. mai 1935.

Efter bemyndigelse

Axel Strøm

Byg... m... 31 MAJ 1935

N.d. til innstilling

Oslo 4/6-35

O. Skillagius

K/MS.
Jnr. 782/1935

2

Ad: 8 Bergsliensgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til helserådets påtegning og under forutsetning av at de nye vegger utføres i henhold til bygningslovens § 82,6.

Såfremt der skal anbringes ildsted i kammer ved siden av bad må der anbringes lovlig brandmur og trukket malmrör.

Ansvarserklæring må innsendes.

Herr A.Olsen er ukjent i distriktet, og kan ikke hans andragende anbefales.

Oslo den 4.juni 1935.

Bygn. insp. innst. tillates og meddeles.
Oslo 4/6 35
A. Fjelland

Medd. 5/6-35.

Oversendes Oslo vann & kloakkvesen
og deretter
Oslo helseråd til besiktigelse
Oslo 10/12. 35.

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JNR 009887 11. DEC 1935
RØRLEGGERAVD.

J. nr. 9887/1935.
Eiendr. nr. 8 Bergliensgate
Oversendes Osl Helseråd.
Rørleggerarbeidet er besiktiget og godkjent.
Oslo vann- og kloakkvesen, den 13/2 1936.
Efter bemyndigelse

GM/VW.

3

Ad: 8 Bergsliensgate, jnr. 703/35.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 18. desember 1935.

Efter bemyndigelse

Axel Flem

3C4.

m. 18 DEC. 1935

U.d. i anl. bl. 4.
Oslo 19/12-35
Skumagnus

N/MS.
Jnr.782/1935.

Ad: 8 Bergsliensgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning av blad 4.

Andragendet anbefales innvilget.

Videre tiltrenges undtagelse fra § 82,6 for at de nye vegger er panelt inn mot ~~veggen~~ pilastrene. Undtagelse fra § 82,6 anbefales meddelt.

Oslo den 21.desember 1935.

G Bugge

Andragendet bl. 4 innvilges. Undt. fra § 82-6 meddeles.
Oslo 23/12-35
A. Hilland

Meddelt 24/12 35

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201408898-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Annelise Christiansen	Dato: 17.04.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGSLIENS GATE 8	Eiendom:	214/5/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Bergsliens gate 8	Adresse:	Bergsliens gate 8, 0354 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BERGSLIENS GATE 8

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 14.04.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.04.2015 av:

Annelise Christiansen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Bergsliens gate 8, Bergsliens gate 8, 0354 OSLO, stinehpettersen@gmail.com

Bergsliens gate 8

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 155 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	6 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1.1 km
Heltberg Bislett	6 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	6 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenborg Linje 11	4 min 0.3 km
Homansbyen i Josefines gate Linje 21	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.6 km

BARNEHAGER

Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	2 min 0.1 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 ... 31 barn	2 min 0.2 km
Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sporveisgata	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 2026

VARER/TJENESTER

Valkyrien	9 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	4 min
Vinmonopolet Valkyrien	9 min

SPORT

Den tysk-norske	2 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	2 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
- Gående
- Egen bil



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 2026

Bergsliens gate 8

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 155 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km	
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km	
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	14 min 1.2 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	6 min 0.6 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1.1 km	
Heltberg Bislett	6 min	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	6 min 0.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenborg Linje 11	4 min 0.3 km	
Homansbyen i Josefines gate Linje 21	4 min 0.3 km	
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km	
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.5 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.6 km	

BARNEHAGER

Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	2 min 0.1 km	
Treklang Montessoribarnehage (2-5 ... 31 barn	2 min 0.2 km	
Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sporveisgata	2 min	
Coop Extra Bislett	4 min	

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 2026

VARER/TJENESTER

Valkyrien	9 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	4 min
Vinmonopolet Valkyrien	9 min

SPORT

Den tysk-norske	2 min
Dronning Astrids plass streetbaske...	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	2 min
SATS Fagerborg	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

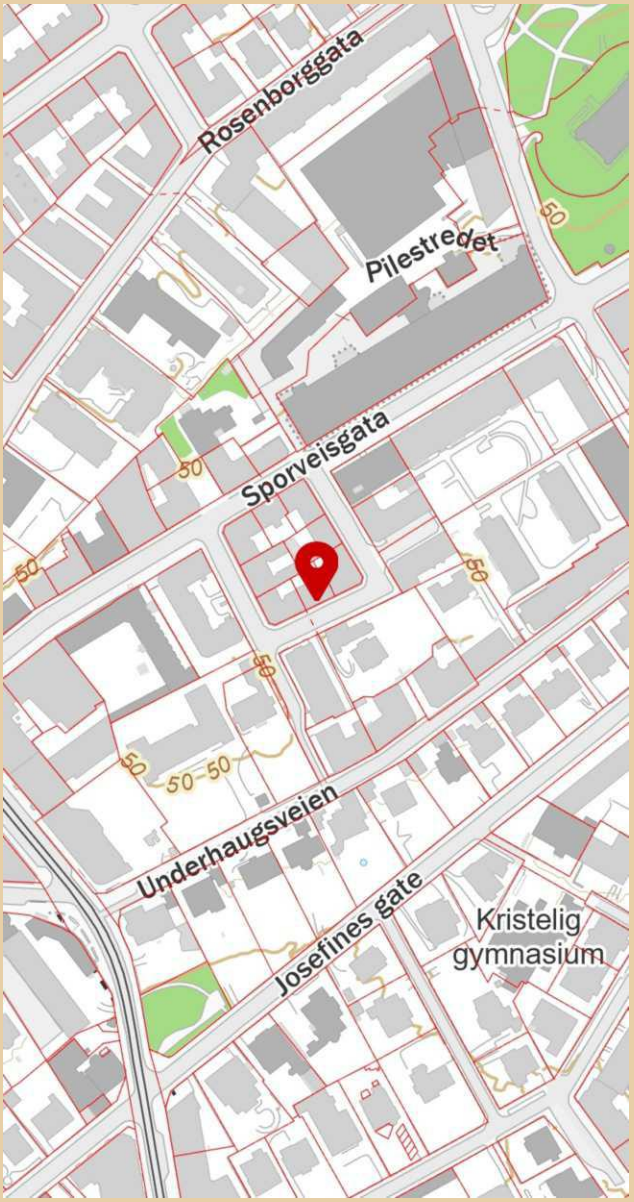
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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 2026

Bergsliens gate 8

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 155 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	14 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	6 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1.1 km
Heltberg Bislett	6 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	6 min 0.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sporveisgata 35 - 11455	2 min
Sporveisgata 35 - 11456	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenborg Linje 11	4 min 0.3 km
Homansbyen i Josefines gate Linje 21	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.6 km

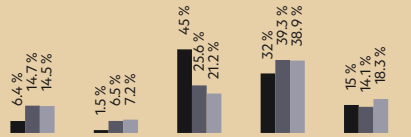
BARNEHAGER

Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	2 min 0.1 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 å... 31 barn	2 min 0.2 km
Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sporveisgata	2 min
Coop Extra Bislett	4 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil

SPORT

Den tysk-norske	2 min
Dronning Astrids plass streetbasket	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	2 min
SATS Fagerborg	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

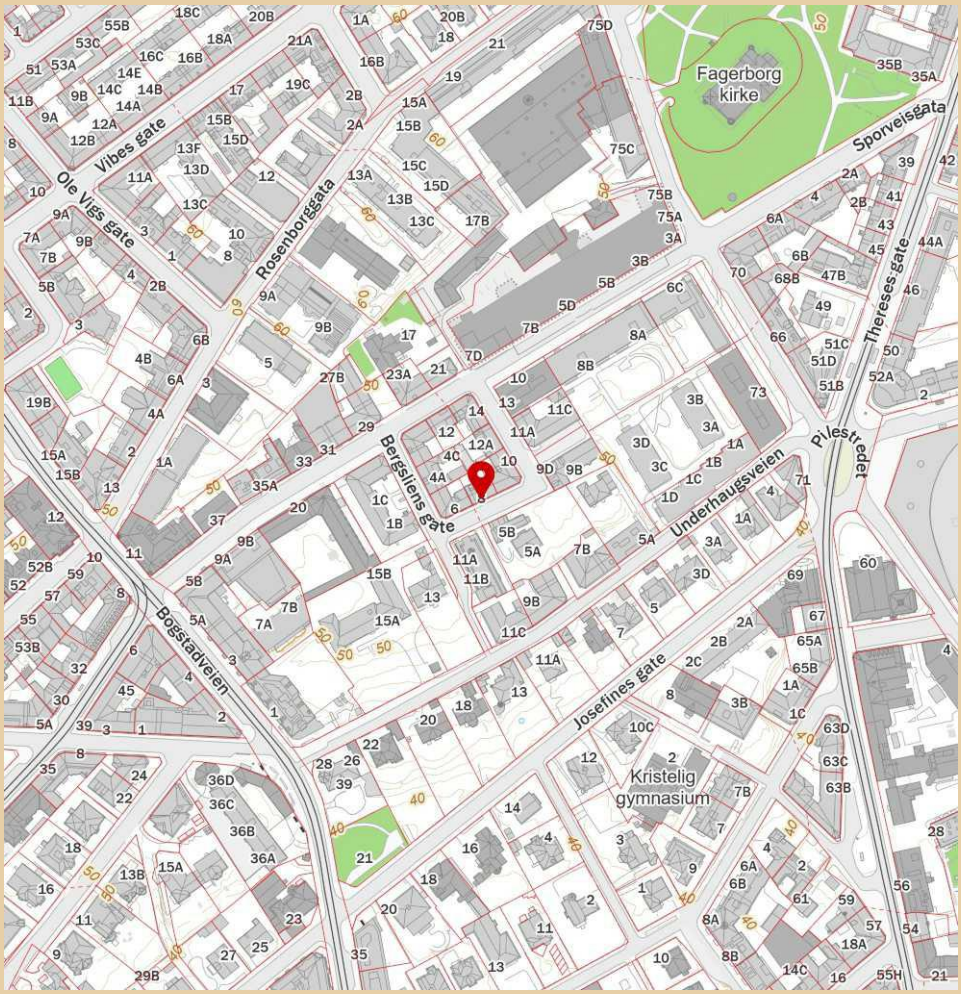
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bergsliens gate 8, 0354 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 5, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260411

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Jørgen Sylte Swensen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 915 69 768

E-post: jorgen.swensen@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.
