PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

BERGSTIEN 16 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Bergstien 16 C, 0172 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 29, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 19.08.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26202 **Eiendomsverdi ref nr:** WK1454

Autorisert foretak: M-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.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

Uavhengig Takstingeniør

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av tre. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med takplater. Bygningen er oppført over 5 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser at alle branndører i fellesarealer i sameiet ble skiftet i 2019.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har gjennomgående frurgulv.
Veggflater med malt panel, malt murstein og grovpuss, samt malte slette flater og malt strietapet.
Malte slette takflater med stukkatur/profilert listverk og rosetter på soverommene og i stuen samt malt strietapet.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,68 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt dusjbad med varmekabler, dusjnisje og veggmontert servantinnredning.

–

Selger opplyser at det ble lagt ny membran og fliser på baderomsveggene i 2007. Arbeid utført av rørleggerfirma Våtrom AS v/ Fredrik Ruhe. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, overskap med benkebelysning og plater på vegger. Benkeplate i tre med nedfelt vask og ett-greps armatur i krom. Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin samt kjøl/frys i nisje mot soverommet. Integrert avtrekksvifte med kullfilter i overskap.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og kasse/dels vegg, malt panel på vegger og takessplater
Gulvstående klosett.
Veggmontert stråleovn.
Avtrekk via veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør av kobber.
Hovedstoppekran er plassert i kjellerbod under leiligheten.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad, veggventil på toalettrom samt tilluft på begge soverom via mini balansert ventilasjonsanlegg fra Mitsubishi.
Varmtvannstank på 194L produsert i 2023 er plassert i kjellerbod under leiligheten.
Det er opplegg for vaskemaskin i trappebod og i kjellerbod under varmtvannstanken.
Det er montert vannstopper i boden.
Sikringsskap plassert i entré/gang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
63A Hovedbryter og 7 fordelingskurser.
Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.
Det er felles dørcallinganlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

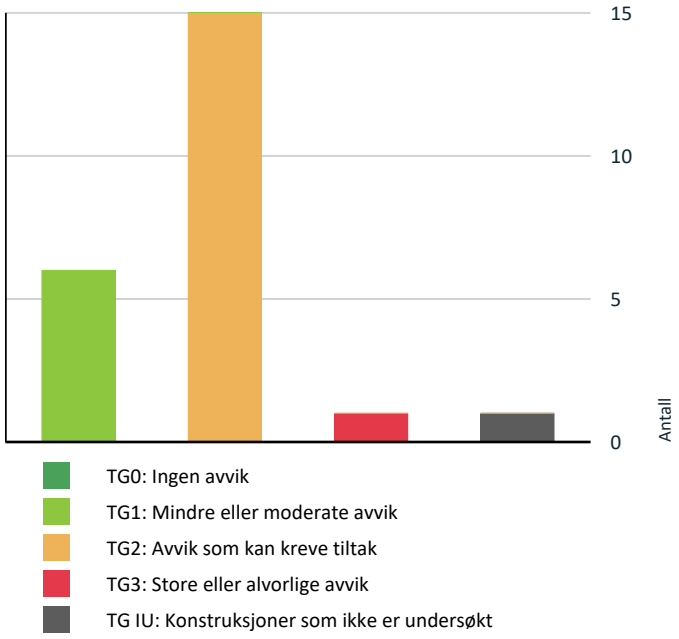
Boligbygg med flere boenheter

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

Det har tidligere vært en lettvegg mellom stue og kjøkken. Der var det opprinnelig soverom og separat kjøkken. Tiltak vurderes som ikke søknadspliktig tiltak.

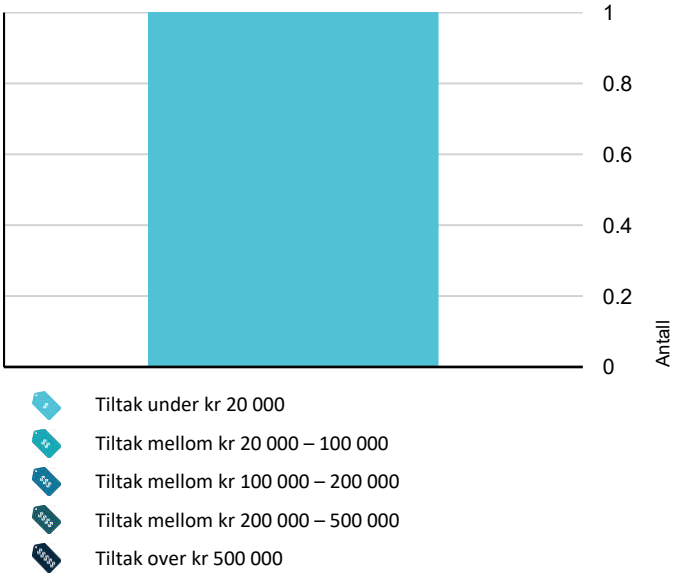
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Ved tegning av alternativ planskisse er det ikke undersøkt om dette er teknisk gjennomførbart eller om styret vil godkjenne eventuelle løsninger.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Dusjbad > Overflater gulv Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Dusjbad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Dusjbad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Dusjbad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Dusjbad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Dusjbad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Dusjbad > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak. Gå til side
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1897

Standard
Leiligheten inneholder dels eldre standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass produsert i 1983.
Vinduene er generelt innadslående.

Vurdering av avvik:
• Vinduer subber i utforing/vindusbrett, har slitte tettepakninger og harde vridere samt noe utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering. Eldre vinduer kan være utsatt for kondens og soppdannelse som følge av utettheter og varmetap.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 35 dB lydklassifisering.
Døren er innadslående og utstyrt med selvlukker/dørpumpe.

Vurdering av avvik:
• Døren er noe hard å lukke helt igjen.

Konsekvens/tiltak
• Døren bør justeres for å sikre korrekt lukking, slik at funksjon og tetthet opprettholdes. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert brann- og lydisolasjon samt økt varmetap.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har gjennomgående frurgulv.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis bruksmerker på gulvene samt noe lokal knirk i entré.

Konsekvens/tiltak
• Gulvene fungerer med dagens avvik og vurderes i hovedsak som kosmetiske forhold.
Knirk i tregulv kan skyldes bevegelser i konstruksjonen eller mellom gulvbord. Forholdet har i hovedsak betydning for komfort og brukskvalitet, og anses normalt ikke å ha bygningsmessige konsekvenser. Tiltak er normalt ikke nødvendig, men knirk kan reduseres ved lokal utbedring, som etterstramming, skruing eller justering av gulvkonstruksjonen

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggflater med malt panel, malt murstein og grovpuss, samt malte slette flater og malt strietapet.
Malte slette takflater med stukkatur/profilert listverk og rosetter på soverommene og i stuen samt malt strietapet.

Tilstandsrapport

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,68 m.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 13 mm på det ene soverommet og ca 15 mm i stuen.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. 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.

⚠ Radon

Beskrivelse

Selger kjenner ikke til om det er utført radonmålinger.

Det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.

–

Leiligheten ligger i et området som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres målinger om det ikke kan fremskaffes dokumentasjon på målinger eller radonsperre.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murte teglsteinspiper i leiligheten.
Peisovn i stuen.

–

Selger opplyser at pipeløp i gården ble rehabilitert i 2023
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.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte fyllingsdører i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Dører har skjevheter/subber i karm og slark i lukkemekanismer.

Konsekvens/tiltak
• Dørene fungerer med dagens avvik, men for å oppnå dagens krav til tetthet og funksjon må dørene skiftes.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt dusjbad med varmekabler, dusjnisje og veggmontert servantinnredning.

–

Selger opplyser at det ble lagt ny membran og fliser på baderomsveggene i 2007. Arbeid utført av rørleggerfirma Våtrom AS v/ Fredrik Ruhe. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Hvite 20x20cm fliser på vegger.
Takessplater med innfelte downlights i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe slitasje på overflater samt mindre riss i fuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. Riss kan oppstå som følge av normale bevegelser i konstruksjonen, temperatur- og fuktvariasjoner samt naturlig krymping i materialer over tid. Mindre riss i fuger er relativt vanlig i våtrom og har ofte kun kosmetisk betydning. Dersom rissene øker eller åpner seg kan det på sikt gi økt risiko for fuktinntrenging. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Lyse 20x20cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er slitasje på fliser og fuger samt oppmurt kant til dusjnisjen slik at forbruksvann utenfor dusjsonen ikke kan renne til sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er slitasje på fliser og fuger, samt en oppmurt kant ved dusjsonen som hindrer forbruksvann og eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen i å renne til sluket. Dette medfører risiko for at vann blir stående på gulvet eller ledes mot øvrige deler av badet, og at vann i verste fall kan renne ut av våtrommet. Slitasje på fuger kan også medføre økt risiko for fuktbelastning på underliggende konstruksjoner. Det anbefales å utbedre slitte fliser og fuger samt vurdere tiltak ved dusjsonen slik at vann fra øvrige deler av badet får tilfredsstillende avrenning til sluk. Ved utbedring bør også tilstanden til tettesjikt og underliggende konstruksjoner vurderes.

Manglende avrenning til sluk gir isolert sett TG3 iht NS3600:2025 A 2.1.2.

Kostnadsestimat er basert på fjerning av oppkant til dusjnisje og legge flis på flis samt vurdere en oppkant ved terskel.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Eldre plastsluk med vannlås er plassert i dusjsonen.
Ukjent tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av membran/tettesjikt på våtrommet. Membranens tilslutning mot sluk og klemring lar seg ikke kontrollere visuelt. Badet fremstår som eldre, og alder på membran og øvrige underliggende konstruksjoner er ikke kjent. Dette medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse, tilstand og gjenværende levetid, samt økt risiko for fuktrelaterte skader.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. Membran og tettesjikt har begrenset teknisk levetid. Aldring og normalt bruk vil over tid kunne redusere materialets tetthet og funksjon. Når tettesjikt nærmer seg eller passerer forventet levetid øker risikoen for lekkasjer og fuktinntrenging i konstruksjonen. Skader kan utvikle seg skjult i konstruksjonen før de eventuelt blir synlige. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.



1. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje med dusjforheng og termostatstyrt dusjbatteri i krom med hånddusj.
Veggmontert speilskap med belysning og servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.

Vurdering av avvik:
• Det er svelleskader på skuffefronter til servantskapet.

Konsekvens/tiltak
• Utskifting eller utbedring av skuffefronter bør vurderes for å hindre videre skadeutvikling og forringelse av innredningen.
Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og funksjon på servantskapet.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Det er montert avtrekksvifter i boligen der dette er tilkoblet felles oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) (avtrekkskanal/sjakt/pipe) uten godkjenning av boligselskapet.

Konsekvens/tiltak
• Montering av avtrekksvifte tilkoblet felles oppdriftsventilasjon uten godkjenning kan forstyrre ventilasjonssystemet og føre til dårligere funksjon for flere boenheter. Dette kan gi redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for inneklimaproblemer.

• Det anbefales å avklare forholdet med boligselskapet og vurdere å fjerne eller tilpasse installasjonen i henhold til godkjente løsninger. Ventilasjonen bør utformes slik at den ikke påvirker felles anlegg negativt og er i tråd med gjeldende regler og anbefalinger.

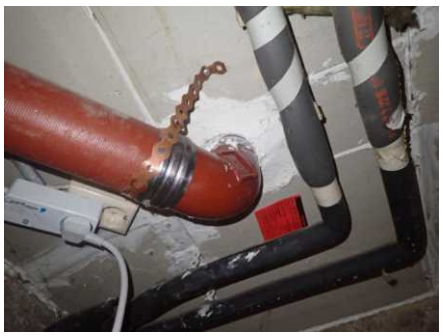
1. ETASJE > DUSJBAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom mot våtsonen for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i synlig panel da det ikke lot seg måle i bunnsvill i vegg grunnet manglende tilkomst til bunnsvill. Det ble ikke påvist noen unormale forhold i hullet eller i underliggende etasje under sluket.

Manglende fuktmåling i bunnsvill medfører usikkerhet knyttet til eventuell fuktbelastning i konstruksjonen, men det er ikke registrert synlige tegn til fuktskade ved befaring av veggpanel og tak i underliggende etasje.





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, overskap med benkebelysning og plater på vegger. Benkeplate i tre med nedfelt vask og ett-greps armatur i krom. Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin samt kjøl/frys i nisje mot soverommet. Integrert avtrekksvifte med kullfilter i overskap.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekksvifte med kullfilter i overskap.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget. Avkast fra avtrekket er avsluttet inne i skapet.

Konsekvens/tiltak
• Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2025. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger. Avkastet bør føres ut av skapet slik av viften fungerer som tiltenkt.

Tilstandsrapport

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og kasse/dels vegg, malt panel på vegger og takessplater

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvstående klosett.
Veggmontert stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sildring i toalettet.
- Det er misfarging på stråleovn samt løs ledning til denne.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og eventuelt utbedre toalettets innløpsventil/flottørmekanisme for å stoppe sildringen og redusere unødvendig vannforbruk.
- Stråleovnen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres eller byttes ut, da misfarging og løs ledning kan indikere feil eller økt brannfare.

Tiltak bør iverksettes for å sikre forsvarlig og trygg tilkobling, for å unngå risiko for elektrisk sjokk eller brann.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via veggventil.

Vurdering av avvik:

- Spalte mellom dør og terskel for tilluft/overstrømnings mulighet fra tilstøtende rom vurderes til å være for liten.

Konsekvens/tiltak

- Spalten mellom dør og terskel bør økes eller monter ventil i dør slik at rommet for tilstrekkelig tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør av kobber.
Hovedstoppekran er plassert i kjellerbod under leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Vurdering av avvik:
• Røropplegg av eldre opprinnelse. Det vurderes til at mer enn halvparten av forventet brukstid er på passert på innvendige avløpsrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom må rør skiftes.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad, veggventil på toalettrom samt tilluft på begge soverom via mini balansert ventilasjonsanlegg fra Mitsubishi.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen tilluft i stue og kjøkken utover lufting via vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til stue og kjøkken, for eksempel ved å montere ventiler i vinduer eller yttervegg.
Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og kondens.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 194L produsert i 2023 er plassert i kjellerbod under leiligheten.

–

Etter dagens krav skal varmtvannstank på over 1500w være tilkoblet med fast tilkobling. Tanken er ikke med fast tilkobling - kun stikkontakt. Det anbefales at det monteres fast tilkobling for redusering av varmegang.



Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin i trappebod og i kjellerbod under varmtvannstanken.
Det er montert vannstopper i boden.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

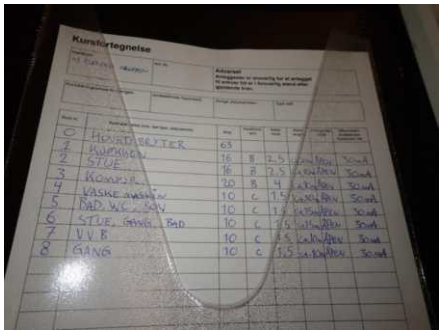
Sikringsskap plassert i entré/gang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
63A Hovedbryter og 7 fordelingskurser.

Vurdering av avvik:

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

–

Lovpålagt brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres målinger om det ikke kan fremskaffes dokumentasjon på målinger eller radonsperre.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

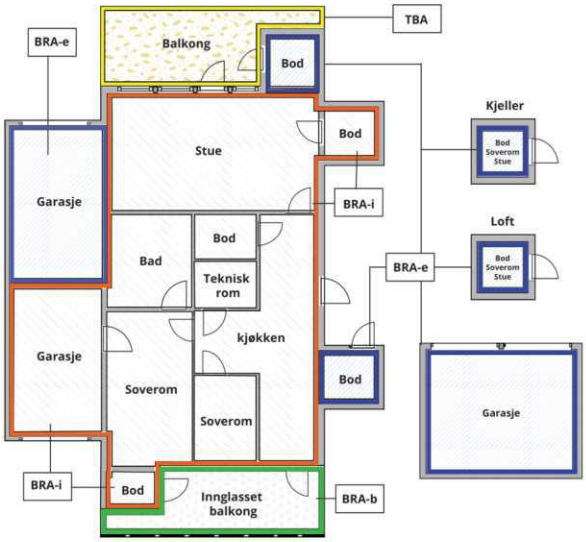
Hva er måleverdig areal?

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)**
Loftsbod		3		3	
Trappebod		1		1	
1. Etasje	71			71	
Kjellerbod		6		6	
SUM	**71**	**10**			
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsbod		Bod	
Trappebod		Bod	
1. Etasje	Entré, dusjbad, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 6 m2, en trappebod på ca 1 m2 samt en loftsbod med skråtak og et gulvareal på ca 9 m2. Kun ca 3 m2 som er målbart grunnet skråtaksregel.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det har tidligere vært en lettvegg mellom stue og kjøkken. Der var det opprinnelig soverom og separat kjøkken. Tiltak vurderes som ikke søknadspliktig tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	29		6	1084 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Bergstien 16 C

Hjemmelshaver
Grepp Meera Prakash

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Bergstien 16	71 / 2043	OBOS Eiendomsforvaltning AS	975629961

Felles formue
Kr. 40 522 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 115 698 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Bergstien 16 i Bydel St. Hanshaugen.
Gjennomgående 3-roms leilighet med åpen stue/kjøkken løsning beliggende i byggets 1. etasje i indre bakgård. Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til på St. Hanshaugen, i et etablert boligområde med eldre bygårdsbebyggelse og nærhet til flere av byens populære parker og rekreasjonsområder. Det er kort gangavstand til St. Hanshaugen, butikker, kaféer, restauranter og øvrige servicetilbud. Området har gode kollektivforbindelser med buss, og det er kort vei til sentrum, Grünerløkka og Majorstuen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 1084 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 4544,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	88746577			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2026	Egenerklæring oversendt per epost før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.08.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	03.09.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	24.08.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	
2	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 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: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260484
Addresse	Bergstien 16 C		
Postnr.	0172	Sted	OSLO
Selgers navn	Mala Grepp Handeland		
Selgers navn	Meera Prakash Grepp		

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

Navn på fullmektig:

Mala Handeland (eiendommen er overført i gavebrev med tilleggsklausul Om rett il å selge)

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1991

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Min datter har bodd der de siste 7 årene. Jeg bodde der på 9@ tallet

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Har ikke- dette er det sameie som har

Våtrom

Initialer selger:
M G
M P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Badet ble totalrehabilitert i 1996 samt skiftet veggene med ny membran i 2007.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Våtrom as ved Fredrik Ruhe

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran og nye fliser på veggene i 2007

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:

Ny kobling varmekabler

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Lysmesteren as, Marius Grepp

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M G
M P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Ny varmtvannsbereder i forbindelse med montering waterguard i 2023.

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:

Sameiet har dokumenter da det er de som hadde felles avtale med Rørleggerhuset

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

Beskrivelse:

Kjenner ikke til feil men alle pipeløpene i bygården ble rehabilitert i 2023

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dette er en bygård fra 1897, det vil nødvendigvis være noe setningsskader. Disse har ikke praktisk betydning.

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

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

Vinduene ble skiftet ut til tolags vinduer ca 1985Det er gjort fasade arbeid i sameiets regi

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:

Sameiet har dokumenter.

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

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

Sameiet rehabiliterte kjelleren for et par år siden. Styret har dokumentasjon.

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:

Styret i sameie har dokumentasjon

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

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ 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:

Branndører

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:

Sameiet har dokumentasjon

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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

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

Av hvem?:

EL tilsynet

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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:

Installert miniklimaanlegg på begge soverom

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:

Mitsubishi miniklimaanlegg ble montert av Fuktstopper AS ved Pål Doblaug i januar 2025

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

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport i forbindelse med salg

Er forholdet utbedret?

Noe er utbedret. Bl a setningsskader i tak begge soverom samt slitasje fuger på badet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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.

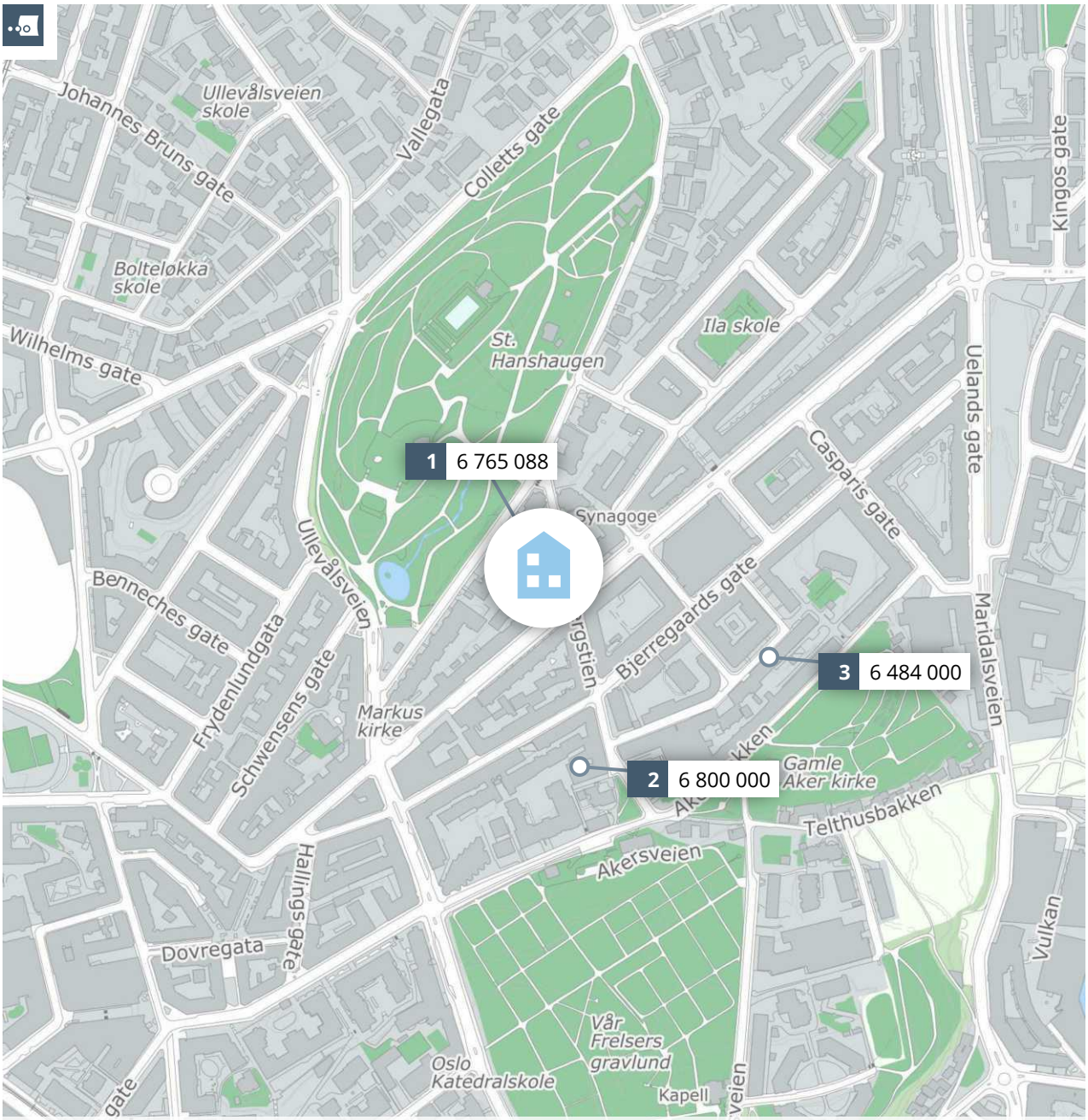
Dato 07.09.2026

Signert av *Mala Grepp Handeland*

Signert av *Meera Prakash Grepp*

Initialer selger:
M G
M P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BERGSTIEN 16 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 15.09.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bergstien 16 C, 0172 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1897

GNR 217 BNR 29 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 11

Verdivurdert til

5 990 000

114 500	6 104 500	85 979
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1897

Fellesutgifter	4 544
Formue	40 522
Soverom	2
Etasje	1

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergstien 16 C 71 m²	1897	1. etg	2 sov	24.07.2025	6 800 000	**6 650 000**	115 088	6 765 088	**95 283**
2	Bergstien 4 D 68 m²	1896	1. etg	2 sov	26.11.2025	6 700 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**100 000**
3	Fredrikke Qvams gate 15 69 m²	1952	1. etg	2 sov	13.08.2025	6 500 000	**6 400 000**	84 000	6 484 000	**93 971**

En klassisk & romslig 3-roms selveierleilighet. Leiligheten vender mot frodige grøntarealer. Her bor du meget attraktivt til i en avstikker fra Geitmyrsveien, godt tilbaketrukket fra vei og med parken som "nærmeste nabo". Leiligheten disponerer totalt tre boder som gir godt med oppbevaringsplass.

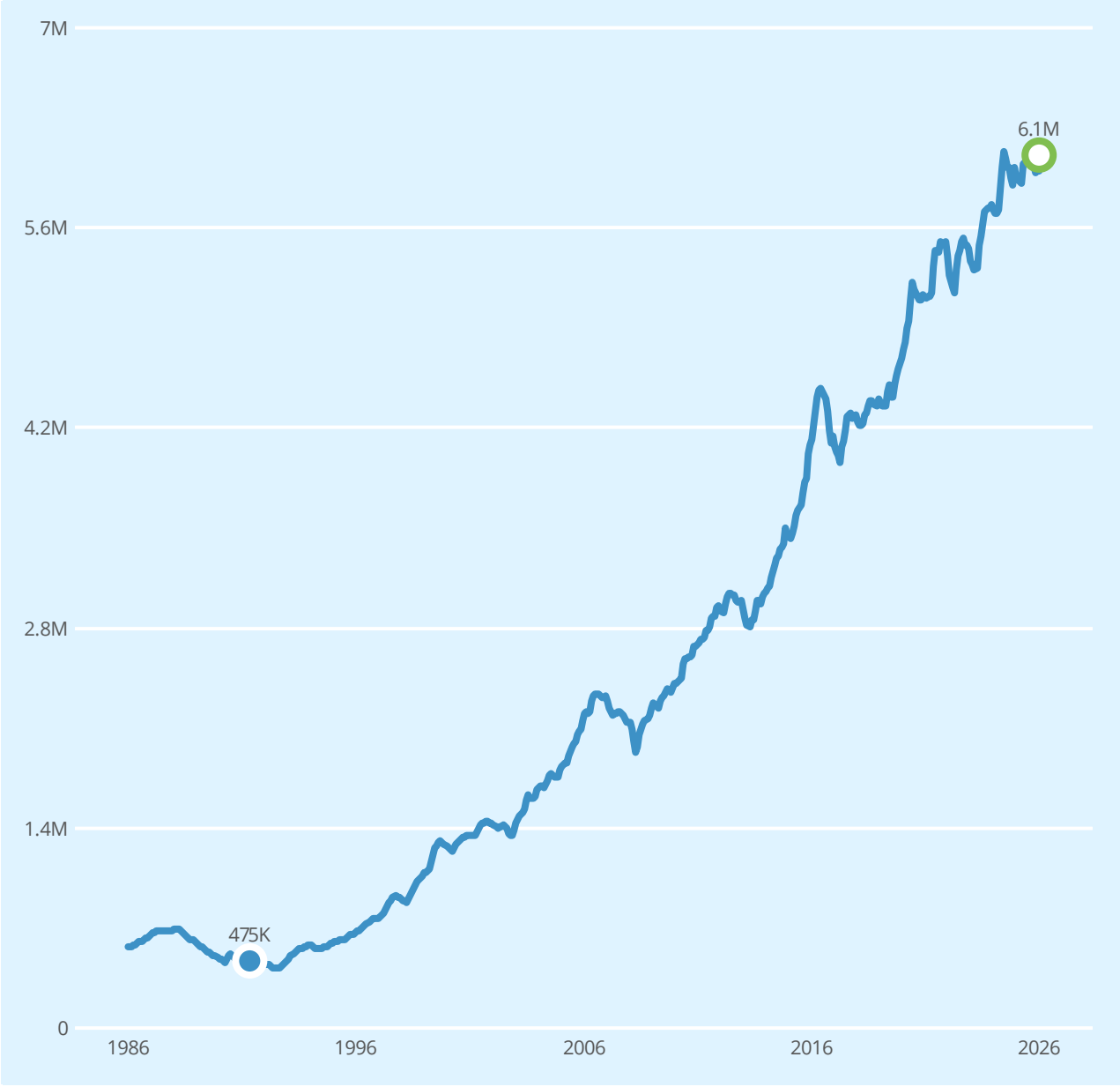
Verdt å merke seg:
- Romslig & innbydende 3-roms med klassisk stukkatur og rosetter
- Tilbaketrukket & attraktiv beliggenhet
- Store vindusflater
- Stor stue m/ rentbrennende peis
- 2 romslige soverom mot grøntarealer
- Mini balansert ventilasjonsanlegg på soverommene
- Baderom & separat toalettrom
- Ca. 2 min å gå til St. Hanshaugen parken, cafeer, restauranter & kollektiv transport

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.12.1991		27.12.1991	-	475 000	-	475 000	1
26.06.1987		26.06.1987	-	680 000	-	680 000	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen er ikke omsatt på flere tiår, og betydelig prisvekst siden siste omsetning på boligen.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 11 grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

10.8M
10.5M
10 026 000 Prisantydning i snitt
9.6M
9.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
44
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 11 grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

11.2M
10 920 000 Prisantydning i snitt
10 801 000 Salgspris i snitt
10.6M

Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

118 949 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 12 mnd
110 977 ST.HANSHAUGEN RODE 11 grunnkrets i snitt siste 12 mnd
85 979 Bergstien 16 C Totalpris 6 104 500

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Agathe Näsellqvist
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: agathe.nesselqvist@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260484 . Vår ref.: 2396-1-06 Dato: 27.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bergstien 16
Organisasjonsnr:	975629961
Seksjonseier:	Handeland, Mala Eir Grepp
Medeier:	
Leilighetsnummer:	06
Adresse:	Bergstien 16, 0172 OSLO
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	217
Bnr.	29

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88746577.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

3 lån i Handelsbanken; to felleslån og ett særfordelt lån.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83977179494
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,70%
Restsaldo	419 959,48
Innfrielsesdato:	30.03.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83977177009
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,55%
Restsaldo	483 548,00
Innfrielsesdato:	30.07.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83977187268

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,55%
Restsaldo	1 550 991,00
Innfrielsesdato:	30.07.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83977188361
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,55%
Restsaldo	1 259 261,00
Innfrielsesdato:	30.10.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 544,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån 83977177009	164,00	
Lån 83977188361	316,00	
Lån 83977187268	390,00	
Felleskostnader	3 674,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 515,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 955,-
Annen formue:	40 522,-
Gjeld:	115 698,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83977179494
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83977177009
Restsaldo:	16 808,15
Kapitalkostnader:	165,49
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83977187268
Restsaldo:	53 914,99
Kapitalkostnader:	393,83
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83977188361
Restsaldo:	43 772,25
Kapitalkostnader:	319,43
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 114 495,39,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon: 22 86 82 07.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Pernille Karlsen, e-post: bergstien-16@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET BERGSTIEN 16

Organisasjonsnummer: 975629961
Møtet ble avholdt 15. juni kl. 17:30, Det blir fysisk møte denne gangen i bakgården eller i kjelleren hvis dårlig vær
.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Aleksandar Damcevski er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jorunn Sætrum Larssen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 50 000 kr

✓ **Vedtatt.**

7. Barnevognboks/skur

Det er flere i sameiet som har/skal få barn i nærmeste fremtid. Det er imidlertid begrenset med plass til sikker barnevognoppbevaring. Barnevogner kan være brannfeller hvis de står i trappeoppgang, og de kan bli stjålet hvis de står i portrommet ved ytterdøren. Derfor er det behov for å sette opp et mindre skur eller barnevognbokser med lås i bakgården.

Forslag til vedtak:
Bestille barnevognsbokser eller sette opp barnevognskur i bakgården. Pris 30-90 000 kr

✓ **Vedtatt.**

8. Balkonger for seksjon 13, 18 og 23

Fremmet av: Rebekka Eckhoff

Det er grunnlag for å bygge balkong ut mot Bergstien for tre seksjonseierne (seksjonene 13,18 og 23) etter plan- og bygg grunnet opprinnelige tegninger av bygget. Balkongene må være i gammel stil i smijern (lignende baksiden mot bakhagen). Eierne ber om samtykke fra sameiet for gjennomføring av tiltaket for egen regning.

Forslag til vedtak:
Seksjonseierne kan bygge balkonger for egen regning.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Pernille Karlsen

Følgende stilte til valg:
Pernille Karlsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Rebekka Eckhoff
Hedda Mjøen

Følgende stilte til valg:
Rebekka Eckhoff
Hedda Mjøen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2396
SAMEIET BERGSTIEN 16

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BERGSTIEN 16

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

Dato for årsmøtet:

15. juni 2026 kl. 17:30, Det blir fysisk møte denne gangen i bakgården eller i kjelleren hvis dårlig vær .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Styret avholdes fysisk i bakgården (ved fint vær) eller i kjelleren (ved stygt vær)

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Barnevognboks/skur
8. Balkonger for seksjon 13, 18 og 23
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BERGSTIEN 16

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jorunn Sætrum Larssen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000 kr

Sak 7

Barnevognboks/skur

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er flere i sameiet som har/skal få barn i nærmeste fremtid. Det er imidlertid begrenset med plass til sikker barnevognoppbevaring. Barnevogner kan være brannfeller hvis de står i trappeoppgang, og de kan bli stjålet hvis de står i portrommet ved ytterdøren. Derfor er det behov for å sette opp et mindre skur eller barnevognbokser med lås i bakgården.

Forslag til vedtak

Bestille barnevognsbokser eller sette opp barnevognskur i bakgården. Pris 30-90 000 kr

---

Sak 8

Balkonger for seksjon 13, 18 og 23

Forslag fremmet av:
Rebekka Eckhoff

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er grunnlag for å bygge balkong ut mot Bergstien for tre seksjonseierne (seksjonene 13,18 og 23) etter plan- og bygg grunnet opprinnelige tegninger av bygget. Balkongene må være i gammel stil i smijern (lignende baksiden mot bakhagen). Eierne ber om samtykke fra sameiet for gjennomføring av tiltaket for egen regning.

Forslag til vedtak

Seksjonseierne kan bygge balkonger for egen regning.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Pernille Karlsen

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

- Hedda Mjøen
- Rebekka Eckhoff

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt styremøter og løpende håndtert saker knyttet til beboere. Som i fjor har styret fokusert på å begrense utgiftsbruken på grunn av de store summene brukt på vedlikehold i 2023. Dette resulterte i et positivt årsresultat på 528 693 kr. Samlet har sameiets egenkapital økt med 904 763 kr i 2024 og 2025, og ligger nå på minus 2 745 765, opp fra minus 3 650 528 ved utgangen av 2023. Den negative egenkapitalen er finansiert med lån. Den forbedrede økonomiske situasjonen gjør sameiet bedre i stand til å håndtere potensielle nye vedlikeholdsprosjekt i fremtiden.

Vindusprosjekt:

Styret har sett på mulighetene og priser for å oppgradere vinduer og balkonger etter forslag mottatt på forrige årsmøte. Interessen fra seksjonseierne om å delta i prosjektet viste seg å være for lav for at styret gjennomfører prosjektet, men styret koordinerer den gruppen som viste interesse slik at disse kan gjøre oppgraderinger samlet. I forbindelse med dette prosjektet har styret også undersøkt behovet for å oppgradere vinduer i indre trappeoppgang, men fant basert på tidligere avsluttet tilsynssak av Brann- og redningsetaten at dette ikke var nødvendig.

Vanntrykkpumpe:

Vanntrykkpumpen til sameiet var dårlig i sensommer/høst og røk på høsten. Styret erstattet denne med en ny.

Rassikring:

Styret har inngått et samarbeid med en ekstern leverandør som i samarbeid med sameiet skal passe på rasfaren ut mot gaten.

Det ble gjennomført to dugnader, vår og høst, og et årsmøte i perioden.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat på kr 528 693 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 164 448.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Sameiet Bergstien 16

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bergstien 16 som viser et overskudd på NOK 528 693. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 21. mai 2026
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET BERGSTIEN 16
ORG.NR. 975629961, KLIENTNR. 2396

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 719 749	1 700 379	1 732 000	1 839 000
Andre inntekter		0	51 350	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 719 749**	**1 751 729**	**1 732 000**	**1 839 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-13 391	-12 781	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-82 130	-78 970	-85 000	-88 825
Konsulenthonorar		-20 038	-16 316	-10 000	-17 000
Drift og vedlikehold	6	-68 813	-137 427	-198 000	-250 000
Forsikringer		-240 802	-214 848	-262 000	-293 440
Kommunale avgifter	7	-362 255	-334 559	-372 500	-392 649
Energi/fyring	8	-22 225	-21 392	-35 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-74 319	-70 224	-120 000	-81 000
Andre driftskostnader	9	-110 883	-141 299	-116 000	-131 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 051 906**	**-1 084 868**	**-1 267 500**	**-1 350 114**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**667 843**	**666 861**	**464 500**	**488 886**
Innbetalt andel fellesgjeld		126 793	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**794 636**	**666 861**	**464 500**	**488 886**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	43 607	41 520	0	0
Finanskostnader	11	-309 550	-332 310	-321 000	-292 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-265 943**	**-290 790**	**-321 000**	**-292 000**
ÅRSRESULTAT		**528 693**	**376 071**	**143 500**	**196 886**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		528 693	376 071		

SAMEIET BERGSTIEN 16
ORG.NR. 975629961, KLIENTNR. 2396

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		231	90
Andre kortsiktige fordringer	12	1 014	0
Driftskonto OBOS-banken		644 130	425 153
Sparekonto OBOS-banken		535 051	517 234
SUM OMLØPSMIDLER		**1 180 425**	**942 477**
SUM EIENDELER		**1 180 425**	**942 477**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13, 14	-2 745 765	-3 274 458
SUM EGENKAPITAL		**-2 745 765**	**-3 274 458**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 910 213	4 182 168
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 910 213**	**4 182 168**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 288	11 009
Leverandørgjeld		2 121	22 034
Påløpte renter		1 568	1 759
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**15 977**	**34 767**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 180 425**	**942 477**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.05.2026
Styret i Sameiet Bergstien 16

Truls Hiis Bergh /s/ Rebekka Eckhoff /s/ Hedda Camilla Heiberg Mjø

Peter Robin Greenwood Ormerod /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 268 352
Lån 83977187268	134 688
Lån 83977188361	109 224
Lån 83977177009	56 748
Lånekostnad I	144 997
Regulering Lånekostnad I	5 740
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 719 749**

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-50 000
SUM STYREHONORAR	**-50 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 391
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 391**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-6 166
Drift/vedlikehold elektro	-12 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 738
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 081
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 829
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-68 813**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-214 603
Feie- og tilsynsgebyr	-5 103
Renovasjonsgebyr	-142 549
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-362 255**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-22 225
SUM ENERGI / FYRING	**-22 225**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 640
Renhold ved firmaer	-90 701
Andre driftskostnader	-10 646
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 677
Øreavrunding	-3
Tap på fordringer	-16
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-110 883**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	23 469
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 061
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 817
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	30
Andre renteinntekter	230
SUM FINANSINNTEKTER	**43 607**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-39 487
Pantegjeldsrenter	-51 935
Pantegjeldsrenter	-120 289
Pantegjeldsrenter	-97 839
SUM FINANSKOSTNADER	**-309 550**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	1 014
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 014**

NOTE 13
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-2 816 211
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2025	126 793
Reduksjon EK fra IN	-56 347
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-2 745 765**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Opprinnelig 2020	-600 000	
Nedbetalt tidligere	85 538	
Nedbetalt i år	17 900	
		-496 562
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,70 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2021	-1 174 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	366 581	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	98 802	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	126 793	
		-581 824
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	21 126	
Nedbetalt i år	15 862	
		-1 563 012
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-1 295 039	
Nedbetalt tidligere	13 626	
Nedbetalt i år	12 598	
		-1 268 815
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 910 213**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 15.06.26
Selskapsnummer: 2396 **Selskapsnavn:** SAMEIET BERGSTIEN 16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

VEDTEKTERFOR SAMEIET BERGSTIEN 16

Vedtatt på sameiermøte 25 april 2005i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

Endret i ekstraordinært sameiermøte 2/12-2014
Endret i ordinært sameiermøteårsmøte 22/4-2015 (§ 22 og § 23)
Endret i ekstraordinært sameiermøte 09/2-2017 (§ 4)
Endret i ordinært årsmøte 24/4-2018
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 20/11-2024 (§23)

§ I NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Bergstien 16 (heretter sameiet). Sameiet består av 28 boligseksjoner(leiligheter) oppført på eiendommen Bergstien 16, gnr. 217, bnr. 29, Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierene fellesinteresser og administrasjonen aveiendommen.

§ 2 BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Utvetydige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner av vesentlig betydning skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten fornødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjonseiere disponerer fellesareal i form av boder i kjeller, trappeoppgang og loft, disse er tilordnet den enkelte seksjon. Det er seksjonseiers plikt å disponere bodene på en måte som ikke fører til skade på felleseiendommen. Eier er eksempelvis ansvarlig for å sikre fellesområdene mot vannlekkasje. Vanninstallasjoner som vaskemaskin, varmtvannsberedere eller liknende skal sikres ved hjelp av waterguard eller tilsvarende.

§ 3 SAMEIETS RÅDERETT

Seksjonseieren har rett til salg, pantsettelse og bortleie av sin seksjon. Ved salg og bortleie av seksjonen må styrets skriftlige godkjennelse foreligge. Godkjennelse kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Saklig grunn til nektelse er blant annet overdragelse av boligseksjon til andre enn fysiske personer.

Ved bortleie plikter seksjonseieren å gjøre leieren kjent med bestemmelsene i nærværende vedtekter og husordensregler. Seksjonene skal kun benyttes til beboelse og kan ikke brukes i ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører unødig eller urimelig ulempe forbrukerne av de øvrige seksjoner. Seksjonseierene har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 4 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierene etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre seksjonseierene har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til Folketrygdens grunnbeløp (G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Ved en individuell innfrielse av felleslån vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor felleslånet er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold, jf. eierseksjonsloven § 30.1

Oppførte balkonger etter 2016 Seksjonseier med bruksrett til balkongen bekoster fremtidig vedlikehold, samt kostnader knyttet til installasjonen.

§ 5 VEDLIKEHOLDI.

1.Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til

og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

2. Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Det vises til husordensregler, samt den generelle vedlikeholdsplikten som påhviler den enkelte seksjon.

3. Vedlikehold/utskifting av dører og vinduer

Dører inn til den enkelte seksjon (inngangsdør til den enkelte leilighet samt terrassedører)samt vinduer (ikke i trappeoppgangene og fellesareal) er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Seksjonseier må imidlertid innhente tillatelse fra styret før dører/vinduer skiftes ut.

4. Vedlikehold av Balkonger og terrasser

Bygningsmessig vedlikehold knyttet til balkonger og terrasser er sameiets ansvar. Se her imidlertid også ordensreglene. Siden ikke alle seksjonseiere har balkong/terrasse knyttes det særskilte bestemmelser til vedlikehold av disse og kostnader knyttet til dettevedlikeholdet. Seksjonseieren plikter å fjerne is, sne, vann, løv mm. fra balkongene, terrassene som ligger til vedkommendes seksjon, og vil blir holdt ansvarlig for skader som følge av brudd på disse plikter. Det må påsees at slukene aldri blir tette.

På takterrassene må varmekabler alltid benyttes ved minusgrader. Utgifter til bygningsmessige utbedringer ved lekkasjer som følge av utettbalkong/terrassegulv, sluk el. skal fordeles mellom sameiet og seksjonseieren med en halvpart på hver. Dette under forutsetning av at den aktuelle seksjonseier ikke har opptrådtuaktsomt. For øvrig har den enkelte seksjonseier for egen regning ansvaret for det innvendige vedlikehold av terrassen/balkongen som ligger til vedkommendes seksjon. Styret skal umiddelbart orienteres skriftlig dersom problemer oppstår i forbindelse med terrassene/balkongene.

5. Inspeksjon mv.

Styret har rett til når som helst å kontrollere seksjonene og pålegge seksjonseieren å rette mangler som det finner kan være til skade for

eller forringe eiendommens verdi. Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som styret finner nødvendig for å bevareeiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommene seksjonseiers regning Se også §§ 17 og 18.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år slik at halve styret er på valg hvert år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierene og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiet navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholder styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og settes inn i styreprotokoll.

§ 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finnerdet nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierene om dato for årsmøte og om siste frist forinnlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene, må vedtas med minst totredels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og forseksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES P Å ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møtelede rsom ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretasloddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om;

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning

eller vedlikehold omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiereneseksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierene på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 13 OM ÅRSMØTET

I seksjonseier som bare inneholder boligseksjoner har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierene valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierene.

Leietakere har møte- og talerett på årsmøtet.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært årsmøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret påleggevedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis påleggetikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra på leggeter mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapitell 3, jfr.lov om eierseksjoner§ 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etterforutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet foravgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, dissevedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16 juni 2017.

§ 22 VEDLIKEHOLDSFONDD

et avsettes inntil 80 % av likviditetsmessig overskudd hvert år inntil sameiet har bygd opp et fond på 5.000.000,- kroner, såfremt den likviditetsmessige situasjonen tillater dette. Fondsavsetningene skal kun brukes til vedlikeholds- og oppgraderingsformål iht. de elementer som inngår i vedlikeholdshjulet, og kan kun disponeres i samsvar med flertallsvedtak på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Når det brukes midler fra fondet skal det igjen avsettes inntil 80 % av likviditetsmessig overskudd årlig inntil fondet igjen er på 5.000.000,- kroner. Det er styrets ansvar før hvert årsmøte å foreslå andel av likviditetsmessig overskudd avsatt, hvor sameiets likviditetssituasjon redegjøres for.

§ 23 FORSIKRINGSDEKNING VED BYGNINGSMESSIGE SKADER

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne. Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Husordensregler for sameiet Bergstien 16

Sist oppdatert april 2021

1. Husordensreglenes hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i sameiet Bergstien 16. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle tar hensyn til hverandre.

Husordensreglene kommer i tillegg til sameiets vedtekter.

2. Overholdelse av husordensregler

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

3. Brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene bes berørte partner ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato / klokkeslett).

4. Nattero

Natt til hverdager skal det være nattero mellom klokken 23.00 og 07.00.

Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være nattero mellom klokken 24.00 og 10.00.

Fester skal varsles til naboer en ukes tid før med oppslag i trappegangen og eventuelt på facebooksiden.

5. Oppussing

Støyende oppussing som banking, boring og saging kan forgå på hverdager mellom klokken 08.00 og 20.00 og på lørdager mellom 10.00 og 18.00.

Arbeider som skal pågå over lengre tid (mer enn en uke) skal varsles til styret (styret@bergstien16.no) og til naboer ved oppslag i trappeoppgangen. Det skal opplyses om antatt varighet av arbeidene.

6. Låsing av inngangsdører og porter

Alle felles inngangsdører og porter skal til enhver tid være låst. Det gjelder også dører til fellesrom.

7. Bakgården og den indre gårdsplassen

Sykler til daglig bruk plasseres i sykkelstativ på gårdsplassen. Sykler som ikke er i daglig bruk plasseres i kjellerrommet.

Ballspill er ikke lov i bakgården eller gårdsplassen.

De som bruker utearealet må selv rydde etter seg.

Ved røyking skal askebegeret benyttes og deretter tømmes etter hver gang. Røyking må ikke sjenere andre.

Det er tillatt med grilling i bakgården, men ikke på den indre gårdsplassen.

8. Parkeringsplassen (i bakgården)

Parkeringen er kan kun benyttes til av- og pålessing etter styrets godkjenning.

9. Trapperom

Trapperommene er rømningsvei og alle har ansvar for å sikre trygg rømningsvei for seg selv og sine naboer. Ingen løse gjenstander skal oppbevares i trapperommet med unntak av dørmatte og en barnevogn pr. barnefamilie.

10. Husdyrhold

Hver seksjon kan ha ett husdyr. Mer enn ett husdyr er kun tillatt etter dispensasjon fra styret. Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboene.

11. Brannvarslere

Brannvarslerne i hver seksjon er sammenkoblet i et sentralt varslingsanlegg. Beboere må ikke selv koble ut brannvarsleren i leiligheten. Skal brannvarsler kobles ut og inn på grunn av oppussing skal dette gjøres av autorisert elektriker. Utkobling av brannvarsler skal meldes fra til styret.

12. Avfallshåndtering

Avfall skal sorteres i tråd med kommunens regler for avfallssortering. Restavfall (vanlig plastpose), matavfall (grønn pose) og plastavfall (blå pose) kastes i containere for dette og papir i containere for dette. For kasting av glass og metall og annet spesialavfall henvises det til kommunens containere for dette.

13. Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene vedtas av styret i Bergstien 16.

V. D. J. No. VII 96
8. Kreds

Ansøgt dato
Tegning
Tegning 2/12 96

PASSKONTROLL 2955 / 96 / KRISTIANIA

3033 / 96 · 3157 / 96

1

BYGNINGSKOMMISSIONEN 493 / 96 KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Vedmagelsen med Kjældervindue

paa Matr.-No. 16 Bjørgaben

Indleveret 4 Nov 96 Attesteret 31/12 1897

Overs. M. Ommeldelsen med Anmodning om at afgive Erklæring om, hvorvidt der med Hensyn til Sundhed, Sikkerhed og Hensigtsmæssighed, Reguleringsbestemmelser eller paatrufne Forholde o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 5te November 1896.
Leen. Linthoe

POLITIMESTERSKONTORET 690 / 96 CHRISTIANIA

Bygningen er beliggende 3,75 m. tilbage fra Nabogrund (Byens Ejendom St. 1 Gjethengsveien) i Flugt med Nabobygningerne. Forøvrigt intet at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gallis.

Sendes den aarede Sundhedskommission.
Christiania den 6 November 1896
Leen. Linthoe

CHRISTIANIA BYGNINGSINSPEKTØR 702 / 96

Sundhedskommissionen har i Møde d. 13de November fattet saadan

Beslutning:

„Indretning af Kjælderbutikken M tillades paa Betingelse af at den fuldstændig beskyttes mod Indtrængen af Fugtighed baade udenfra og fra Siderne, at den daværende 0.63 M. brede Aread Bund ligges mindst 0.65 M. dybere end Fortovets Overflade i den tilstødende

Anmeldelse 2 Tegninger

Nr 293 1926

BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. OSLO

1

Ekspedisjons-Dokument

angående vannklosettanlegg

på matr.-nr. 16 Bjergsiens 27

Innlevert 6 April 1926 Attestert 27/5 1927

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN JN. 000872 10. APR. 1926 RØRLEGGERAVD.

Anmeldes Oslo kommune v/ vann- og kloakkvesen

Oslo den 6. april 1926

293/1926

N. Pettersen

Der maa skaffes lys til de ønskede WC.-avtrækker som nu med bloss paa bl. 2. Samtlige klosettrør maa ventileres til luftspids.

Oslo helseråd 8/4 1926

OSLO HELSERÅDS JN. 469/1926 INGENIØR

S. Diesen

Sigurd Bay

J.nr. 872/1926. Matr.nr. 16 Bjergatisp.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningschefen i Oslo.

Saken er behandlet som rørleggeranmeldelse i følgende skrivelse av dags dato til anmelderne, Oslo Rørleggerbedrift A/S:

" Under forutsetning av at bygningsvesenet approberer den "bygningstekniske innredning, tillates arbeidet utført som anmeldt "under henvisning til de gjeldende bestemmelser "D" § 2,6 paa

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: **Innr. bad i 1.-2.-3.-4.etg. samt utskifting vinduer**

Adresse	Matr.nr.	Løpenr.
Bergstien 16		**83/2629**

Byggherre
Sameiet Bergstien 16
v/Terje Heggedal
P.T.Mallings vei 50 C
0286 OSLO 2

Ansvarshavende
Siv.ing.Arne Rønning
Solbråtanveien 46 C

1410 KOLBOTN

PMB/BS

Dato
28.september 1984.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

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

SH. C-16. ANDVORD

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORCONSULT AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.02.2021
	201917388 - 18 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Karine Bue Iversen	

Adresse: BERGSTIEN 16
Tiltakshaver: SAMEIET BERGSTIEN 16
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 217/29/0/0
Søker: NORCONSULT AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bergstien 16

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for branntekniske utbedringer, mottatt 18.12.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201917388			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan underetasje trapperom C	A-21-U1-03	10.10.2019	7/8
Plan underetasje trapperom B	A-21-U1-01	10.10.2019	7/9
Plan 5. etasje	A-21-06-03	27.11.2019	7/10
Snitt	A-40-06-01	10.10.2019	7/12
Plan loft	A-21-06-01	31.08.2020	17/2

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET BERGSTIEN 16, c/o Sebra Forvaltning AS, Gladengveien 1, 0661 OSLO

BJERGSTIEN 16.

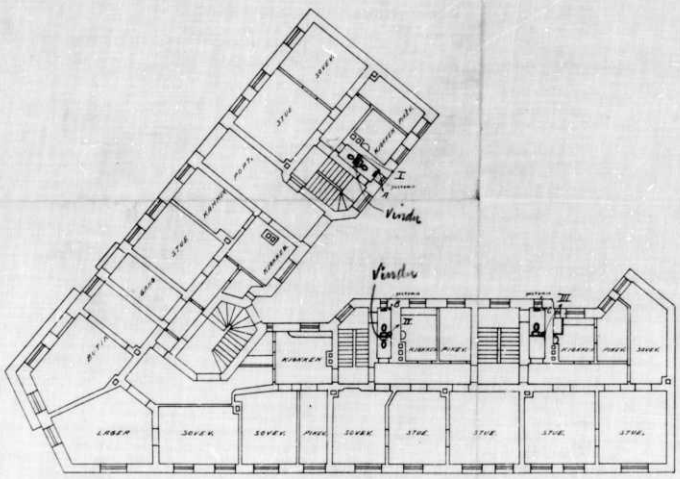
M. 1:100.

BL2

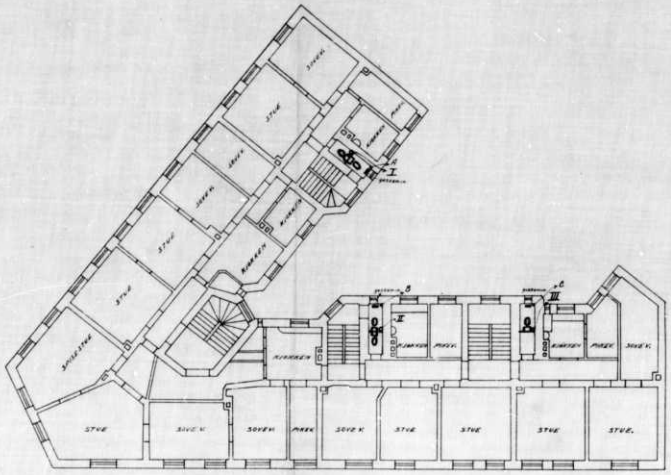
223 1920

-19-

PLAN AV PARTERREETASJE.



PLAN AV 1ste, 2nde, 3de, 4de ETASJE.



OSLO RØRLEGGERBEDRIFT A/S
GVAE SLOTSGT. 29. OSLO.
MARS 1926.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Pipe Eksperten As
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.12.2023
	202312502 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Oline Gammelsæter	

Adresse:	BERGSTIEN 16	Eiendom:	217/29/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BERGSTIEN 16	Søker:	Pipe Eksperten As
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Bergstien 16

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 01.12.2023.

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

Klagefristen er tre uker

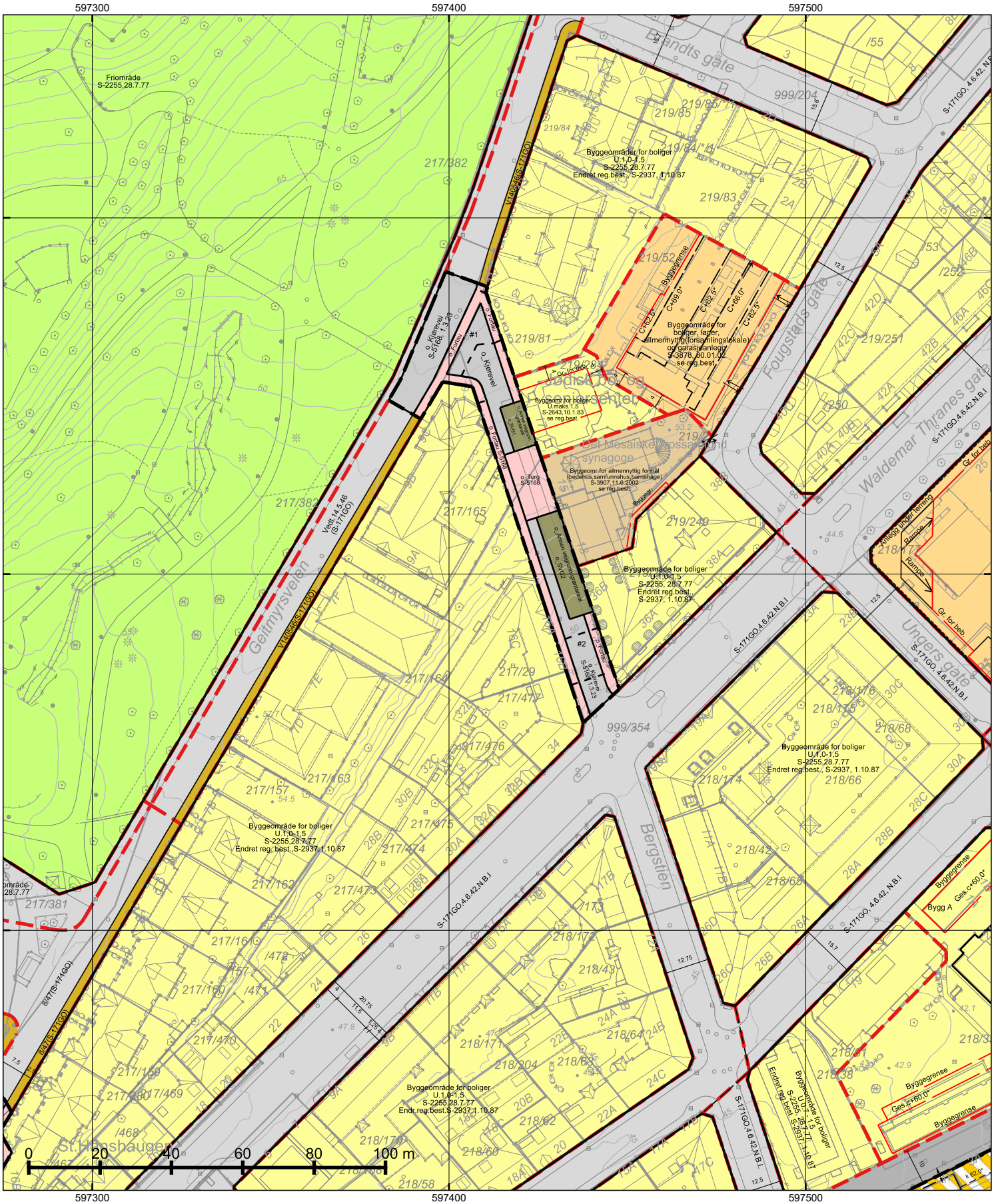
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

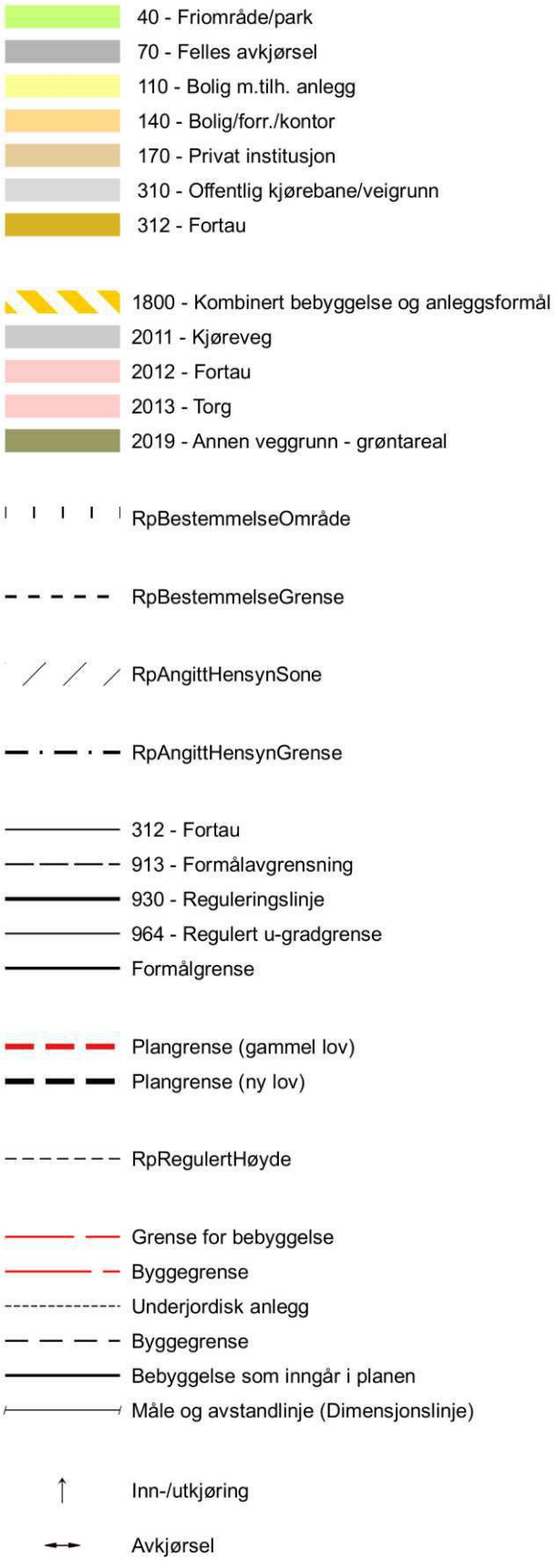
Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Belin Fatahi - for fungerende enhetsleder Karine Bue Iversen
avdeling for byggeprosjekter

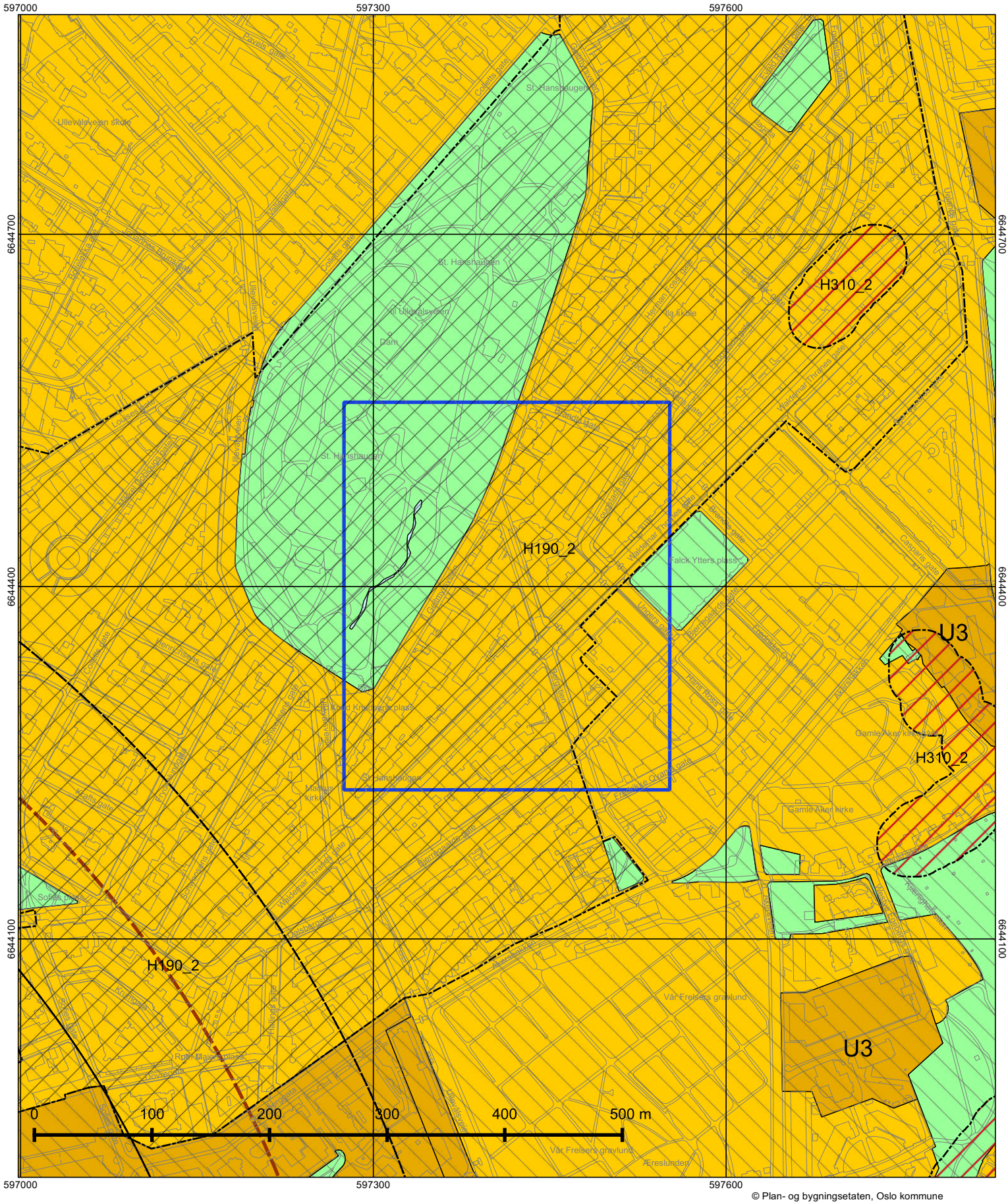
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET BERGSTIEN 16, Postboks 6666, St Olavs Plass, 0129 OSLO


597300
597400
597500
6644500
6644400
6644300
Friområde
S-2255,28.7.77
Byggeområder for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger, lager, allmennyttig(forsamlingslokale) og garasjeanlegg
S-3878, 30.01.02
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U.maks.1.5
S-2643,10.1.83
se reg.best.
Byggeområde for allmennyttig formål (bedehus,samfunnshus,barnehage)
S-3907,11.6.2002
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endr.reg.best.S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggegrense
Ges c+60.0°
Bygg A
Byggegrense
Ges F+60.0°
Byggegrense
Gr. for beb.
Anlegg under terreng
Rampe
Rampe
Gr. for beb.
Gr. for beb.
Fougstads gate
Waldemar Thranes gate
Ungers gate
Bergstien
Geitmyrsveien
Vei H.14.546 (S-171GO)
Vei H.14.546 (S-171GO)
Kjørevei S-3168, 1:3.25
Fortau
Kjørevei
Fortau S-3168
Kjørevei
Fortau
Kjørevei S-3168, 1:3.25
Tors S-3168
Annen regulert grøntareal
Annen regulert grøntareal
Annen regulert grøntareal
S-171GO,4.6.42.N.B.I
S-171GO,4.6.42.N.B.I
S-171GO,4.6.42.N.B.I

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162221/86538719
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538719
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 217, BNR. 29.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 217, bnr. 29.

GNR. 217 BNR. 29

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.02.1894.

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

1081 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

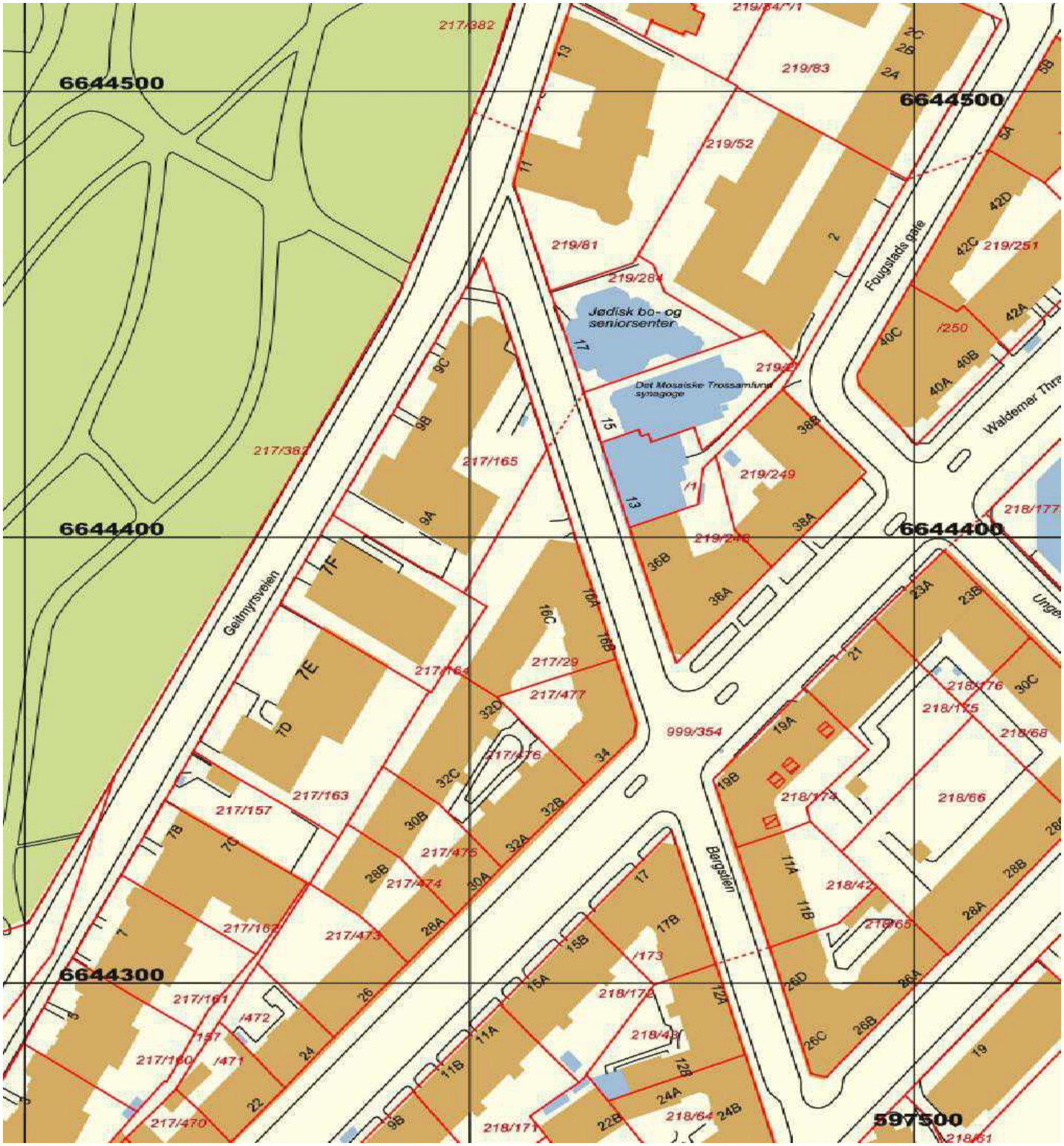
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

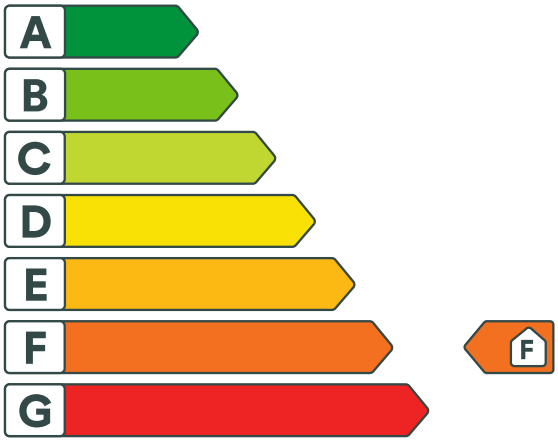


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Energiattest



Adresse **Bergstien 16C, 0172 OSLO**	
Dato for energimerking **04.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-345399**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80528744**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **29**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1897**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **81,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **280,07**

Oslo

< Slik bygger vi Oslo

Gateoppgradering av Bergstien

Det pågår nå anleggsarbeid for å gi Bergstien en permanent og estetisk oppgradering med integrerte sikkerhetstiltak.



Kreditering: Henning Larsen.

Om arbeidet

- Oppstart byggefase våren 2026
- Ferdigstillelse våren 2027

Oslo

denne nettsiden og på e-post til naboer så snart nødvendige avklaringer er gjennomført og ny støydispensasjon fra bydelsoverlegen er innhentet.

Grunnen til utsettelsen er at vi under graving har kommet over en uforutsett betongstøpt kabelkanal. Det er derfor behov for mer tid for påkoblingen av vannledningen som skal skiftes ut. Prosjektet beklager de ulemper utsettelsen måtte medføre, og takker for forståelsen og tålmodigheten mens arbeidene pågår.

Hva skal vi gjøre?

Målet med gateoppgraderingen er at det skal etableres en hyggelig, trygg og grønn bygate. Det skal etableres og bygges:

- En forplass foran synagogen utformet med integrerte sikringselementer
- Grønne løsninger for overvannshåndtering
- Mot Waldemar Thanes gate blir gaten sperret med bevegelige og ikke-bevegelige pullerter
- Mot Geitmyrsveien opprettholdes sperringen som i dag
- Mer og tilpasset belysning
- En vannledning fra 1873 skal oppgraderes

Hvor gjør vi det?

Tiltakssområdet ligger mellom Geitmyrsveien og Waldemar Thranes gate i Bydel St. Hanshaugen.

Oslo

Brakkeriggen er satt opp på Knut Knutsens plass på St. Hanshaugen. Dette er det nærmeste stedet som egner seg for en brakke av denne størrelsen; stort nok areal, god tilgjengelighet for strøm og vann og ikke for nærme husvegg eller i veien for brukerne av parken.

Hvordan gjør vi det?

Det blir adkomst til alle innganger gjennom byggeperioden, sikringsnivået opprettholdes og fremkommelighet for nødetatene prioriteres. Bergstien vil fortsette å være stengt for biler.

I korte perioder vil det være arbeider i Waldemar Thranes gate som kan gi redusert fremkommelighet for kjøretøy. I første omgang vil det gjelde fra 4. august 2026 og ca. tre uker frem i tid.

Støy og ulemper

Det vil være anleggsstøy i Bergstien i hele perioden fra 3. august til ut februar. Arbeidstiden er hovedsakelig mellom kl. 07:00–17:00 hver dag mandag til torsdag. Det er ikke lagt opp til jobbing i helg. Det er primært satt opp én elektrisk gravemaskin og 2 til 3 menn på anlegget i perioden. Alle arbeidere skal ha synlighetstøy med profilering.

Nattarbeidet vil foregå i krysset Waldemar Thranes gate/Bergstien. Asfaltskjæring og tilrettelegging for påkobling av ny vannledning, må gjøres nattestid for å ikke hindre fremkommeligheten for buss og annen trafikk i Waldemar Thranes gate på dagtid.

Prosjektet varsler naboer om støyende arbeid utenom normal arbeidstid som er 07:00–17:00. Dispensasjonenprosjektet har fått tar for seg to typer arbeid, sterkt støyende og støyende arbeid:

Prosjektet har godkjent dispensasjon for sterkt støyende arbeid i perioden 27. juli 2026 til 16. februar 2027 i tidsintervallene kl. 08:00–17:00, 19:00–21:00 og 01:00–08:00.

Støyende arbeider i perioden 27. juli 2026 til 28. februar 2027 i tidsintervallene kl. 07:00–23:00 og 01:00–07:00.

Bydelsoverlegen har gitt dispensasjon for alt anleggsarbeidet. Det vil ikke bli gitt kompensasjon eller tilbud om hotellovernatting.

I Bergstien vil det hovedsakelig være normalt anleggsstøy som støy fra den elektriske gravemaskinen og graving av grøft. Det som vil støye mest vil være asfaltskjæring, pigging av fjell i grun-

Oslo

Hvorfor gjør vi dette?

Oslos innbyggere skal ha tilgang på attraktive, varierte og brukervennlige byrom og gateoppgraderingen er forankret i Kommuneplan for Oslo 2015–2030 (PDF). Med mål om å tilrettelegge for en trygg, åpen og tilgjengelig by skal Bergstien bli en gate med god opplevd trygghet både dag og natt med god tilrettelagt beredskap.

Hva skjer når?

2027

- Februar: Forventet sluttføring av tiltakene
- Sommer: Ferdigstilling av gaten med beplantning

Vår 2026

- 12. mai: Orientering til bydelen
- 3. august: Anleggsstart
- 12. august: Befaring med nærmeste naboer.
  - Les spørsmål og svar fra befaring 12. august (PDF)

2025

- Publisering av valgt løsning for gaten og foreløpig fremdrift
- Anbudsutlysning på Doffin

2024

- Oppstart med kartlegging av gatens behov høsten 2024
- Varsling av oppstart med informasjon til innbyggere og andre brukere av gaten

Hvem er ansvarlig?

- Bymiljøetaten er tiltakshaver for gateoppgraderingen. Har du henvendelser til prosjektet så ta kontakt med oss.

Oslo

Les mer

- Kommuneplan 2015, samferdsel og byutviklingsstrategi: Oslo mot 2030 (PDF)
- Oslo kommunes gåstrategi

Kontakt

Bymiljøetaten

Prosjektleder
Hege Benedicte Selbekk

E-post
postmottak@bym.oslo.kommune.no

Agaia

For spørsmål om praktisk utførelse (støy, sperringer, osv.)

Nabokontakt
Amund Steen

E-post
amund.steen@agaia.no

Telefon
93 68 23 19

Kontakt

Kontakt Oslo kommune

Jobb i Oslo kommune

Ledige stillinger

Lønn og arbeidsforhold

Oslo

Tilgjengelighet

Innstillinger for informasjonskapsler

English

Bergstien 16C

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 404 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	18 min 1.4 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Hanshaugen Linje FB5A, FB5B, 21, 37	2 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	10 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	19 min 1.6 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

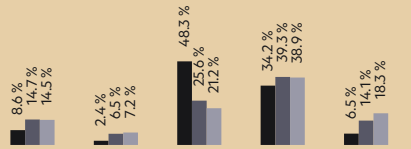
BARNEHAGER

Den Jødiske barnehage (0-5 år) 34 barn	1 min 0.1 km
Gladengveien barnehage	3 min
Breidablikk barnehage (1-5 år) 44 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Waldemar Thranesgate	3 min
Rema 1000 Ila	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

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

- Buss
- Gående

SPORT

Falck Ytters plass	3 min
St. hanshaugen balløkke	3 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	3 min
SiO Athletica Vulkan	9 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

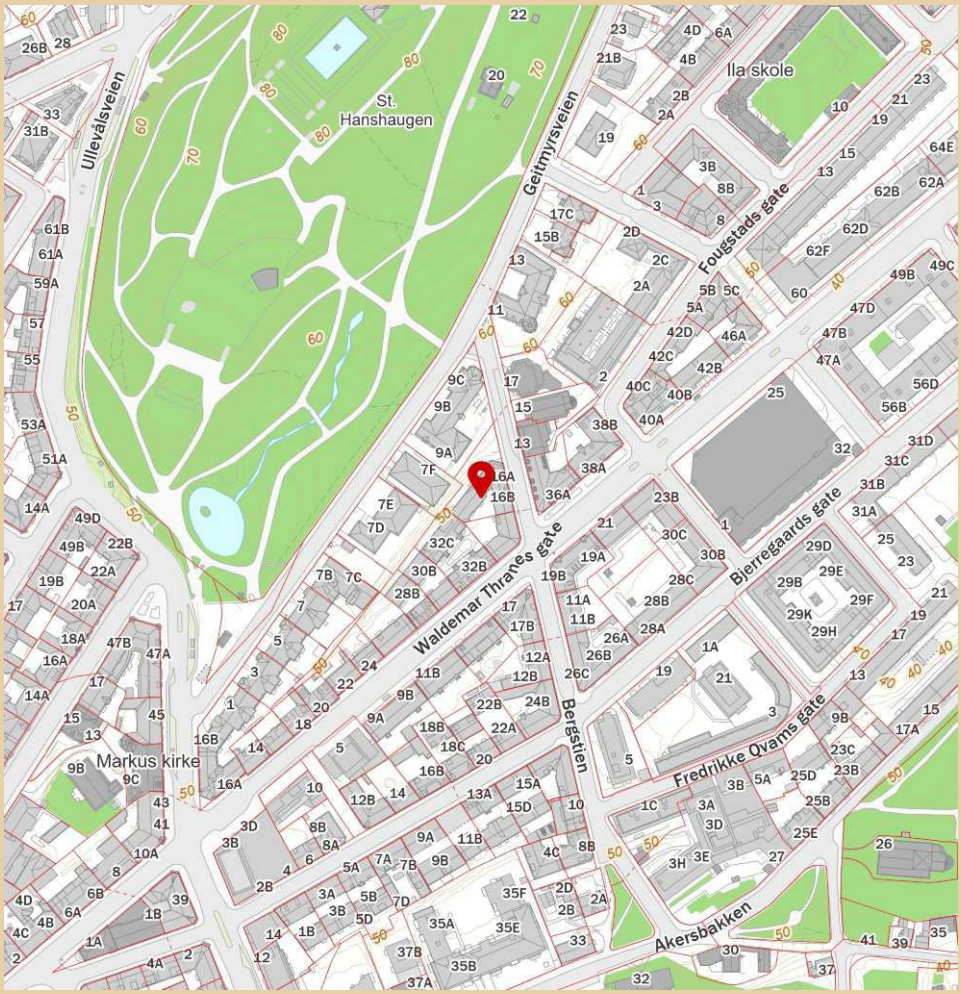
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

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:
Bergstien 16 C, 0172 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 29, Snr. 6, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260484

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Agathe Nässelqvist

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 477 10 254

E-post: agathe.nesselqvist@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.
