



PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BERVENS LØKKE 4

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

 Leilighet i bygård
 Bervens løkke 4 , 0254 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 209, bnr. 298, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 03.04.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 12901-1679

Referansenummer: AF5311

Autorisert foretak: TEK-Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Lasse Jensen

Vår ref:



TEK :NORGE

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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Lasse Jensen

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens . etasje og inneholder: Entré, bad, k kken, stue og 2 soverom.

Boligen virker å være i grei stand. Det må forventes oppgradering av badet og enkelte utbedringer på el-anlegget. Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i bygård - Byggeår: 1895

UTVENDIG

[G  til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og dør til baktrapp.

INNENDIG

[G  til side](#)

Overflater gulv med heltre eik og fliser. Overflater vegger med glatte malte flater. Overflater himling med glatte malte flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør (ca 2019 iflg eier) og peis med innsats. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[G  til side](#)

Badet er fra 1998 iflg eier. Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/h rne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[G  til side](#)

K kkeninnredning er fra 2006 iflg eier. Innredning med slette fronter. Benkeplate i corian. Underlimt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp (kombi med gass), stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, Det er k kkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[G  til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger. Innredet med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[G  til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er montert kvernpumpe på k kkenet. Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

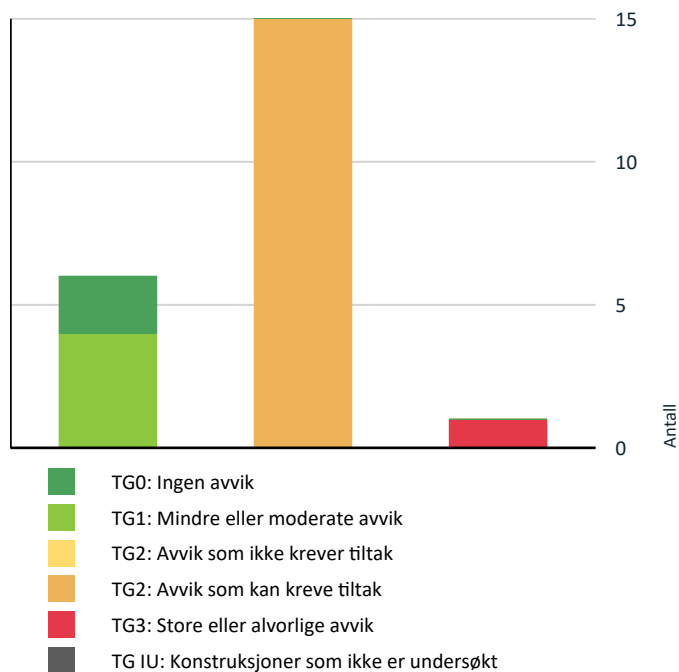
Leilighet i bygård

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

K kkenet er flyttet, men ingen bruksendring registrert.

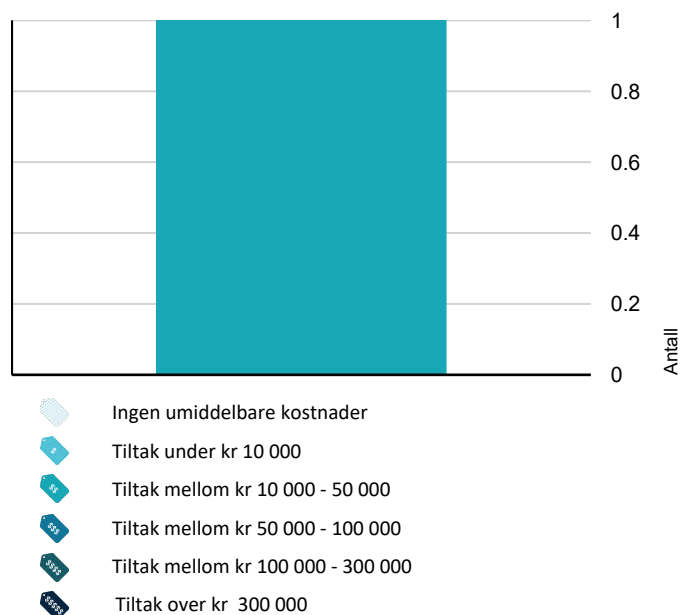
Sammendrag av boligens tilstand

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

Dusjen var ødelagt på befaringen og er utbedret etter befaringen. Det er fremvist dokumentasjon, men er ikke kontrollert fysisk.
Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i bygård

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! K kken > 4. Etasje > K kken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BYGÅRD

Byggeår
1895

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Styreskinnen på ett vindu på kjøkken er ødelagt.

Særlig slitasje på vinduet på badet.

Forøvrig begynner alderen å gjøre seg gjeldende på alle vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduet på kjøkkenet må skiftes for å fungere. Styreskinnen kan "hoppe" av ved bruk.

Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.

Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

Vindu på kjøkken bør kontrolleres for å kartlegge om det kan repareres, eller om det må skiftes.

Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og dør til baktrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Entrédøren mangler tettelister og er således ikke tilfredsstillende for brannmotstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren må utbedres for å være brannklassifisert.

INNENDIG

Overflater

Overflater gulv med heltre eik og fliser.

Overflater vegger med glatte malte flater.

Overflater himling med glatte malte flater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 8 mm gjennom hele rommet på kjøkken.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 6 mm innenfor 2 meter i stuen.

Gulvet er rettet opp iflg eier. Det er derfor nivåforskjell til entré, bad og toalett på ca 15 og 10 cm. til disse rommene.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innebærer.

ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.

Tilstandsrapport

Dersom nøyaktig skjevhetmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Årsaken er ukjent og kan variere med årstid. Knirk er først og fremst sjenerende.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør (ca 2019 iflg eier) og peis med innsats.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Skjev dør til gjesterom/kontor. Her er det montert to like dører (ikke venstre/høyre) slik at de ikke tettes skikkelig når de lukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dert kan ikke utelukkes at noen dører må skiftes.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 1998 iflg eier.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Innfelt downlights i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

På befaringen var det vesentlig avflassing på plater i tak/himling som tyder på grunn av fukt. Det var i tillegg påvist fuktskader i vinduskarmen. Overflaten er oppmalt etter befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Det er risiko for at malingen i taket flasser på nytt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

Det er målt fall under 1:50, 0,8 meter fra sluket.

Fallet/nivåforskjellen tilfredsstillende ikke anbefalinger i veiledningen til teknisk forskrift som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket iht gjeldende forskrift ved oppføring. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt/gulv ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm

Det er påvist utgravde fuger på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket. Det anbefales å undersøke ytterligere om det er membranoppkant ved terskel.

Dårlig fall i dusjen kan føre til at vann renner utover gulvet ved dusjing. Eier opplyser at det renner noe vann mot hjørnet ved ytterveggen ved dusjing.

Utgravde fuger er først og fremst sjenerende og kan gjøre det vanskelig med rehild, men det kan også svekke flislaget.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Med tanke på alder og usikkerhet rundt konstruksjonen, anbefales det full oppgradering av sluk og tettesjikt.

Dersom man likevel velger å fortsette å bruke badet bør tett dusjkabinett installeres. Vær likevel klar over at det er forhøyet risiko for lekkasjer ved bruk av bad med usikkert/mangelfullt tettesjikt. Sluket må rengjøres ofte.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er svelleskade på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør vurderes å overflatebehandle svelleskaden for å øke brukstiden.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader i tak/himling kan tyde på at ventilasjonen ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er sannsynlig at avtrekket ikke er tilstrekkelig i forhold til volumet på badet. Ventilasjonen bør vurderes av fagmann.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.

Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Målingen er utført i nedre del av vegg mot dusjen.

Det gjøres oppmerksom på at det var noe uoversiktlig i vegg mot badet og det kan se ut som det er en murkonstruksjon bak utforet vegg. Måleresultatene er derfor noe usikre.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2006 iflg eier.

Innredning med slette fronter. Benkeplate i corian. Underlimt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp (kombi med gass), stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn,

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

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

Kullfilterventilator transporterer ikke ut damp eller matos som produseres under matlaging og kan føre til skader eller dårlig innneklima.

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

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv og malte vegger.

Innredet med toalett og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kobberrør og stoppekran med høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør.

Avløpsrør med rustskader som vi ser her kan føre til plutselig svikt og vesentlige konsekvenser. Avløpsrør står derfor foran utskifting.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er montert kvernpumpe på kjøkkenet.

Eier opplyser at pumpen er montert av ufaglært. Pumpen er ikke funksjonstestet, men fungerer bra iflg eier.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 1997

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilfredsstillende kobling av varmtvannstank vil være fast tilkobling av strøm for beredere over 1,5 kW. etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilkobling med stikkontakt øker risiko for varmegang i tilkobling.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i entré.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent. Sikringsskapet ble oppgradert i 2005.

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

Nei Eiers opplysning. Enkelte arbeider er utført av ikke faglært.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Fremvist for deler av utført arbeid.

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

Ja Fremvist el-sjekk fra 2020 med avvik. Avvikene er ikke dokumentert utbedret.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Sikringen løser ut når oppvaskmaskin enn og vannkokeren brukes samtidig iflg eier.

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ja Det har vært varmegang i en stikkontakt i stuen iflg eier.

Ingen symptomer på befaringen.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Anlegget har fått TG3 av følgende grunn:

Det er utført arbeid på anlegget av ufaglært.

Løs ledning over vindu i stuen og dør til soverom.

Generell kommentar

Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynsrapport i nyere tid og/eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Kostnader er beregnet for kontroll av anlegget og det bør forventes ytterligere kostnader for utbedring av avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

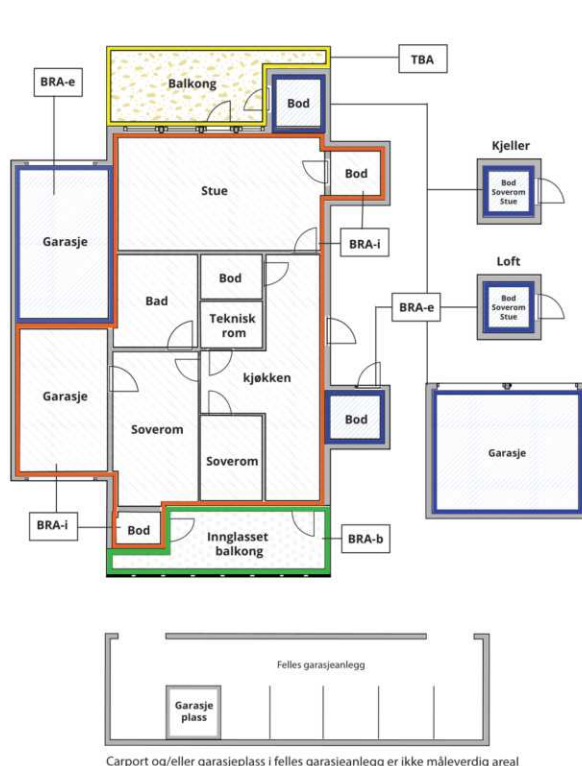
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i bygård

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)		
4. Etasje	88			88	
4. Etasje (halv etasje ned)		3		3	
Kjeller		14		14	
SUM	88	17			
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, Bad, Toalettrom, Soverom, Stue, K�kken		
4. Etasje (halv etasje ned)		Bod	
Kjeller		Bod, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: K kkenet er flyttet, men ingen bruksendring registrert.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt knisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Entrédøren mangler tettelister og er dermed ikke tett.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skiftet toalett. Fremvist bekreftelse på utførelse av fagmann.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i bygård	88	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Eli Reinholdtsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	298		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Bervens løkke 4							
Hjemmelshaver Reinholdtsen Eli							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	01.04.2025		Fremvist		Nei
Wist Mikaelen & Gifstad AS	06.06.2006	Samsvarserklæring: - Div el-arbeider ifm.oppussing	Fremvist		Nei
Wist Mikaelen & Gifstad AS	26.01.2006	Samsvarserklæring: - ombygging/rehabilitering av anlegg	Fremvist		Nei
Wist Mikaelen & Gifstad AS	14.01.2005	Samsvarserklæring: - Div el-arbeid ifm oppussing av entré mm.	Fremvist		Nei
Jar-Tek Rør AS	11.04.2025	Faktura: - Bytte dusjbatteri til nytt Oras Oramix dusjbatteri og nye lister på dusjdører	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2025	
2	25.04.2025	Endret TG på kjøkkeninnredning etter utbedring av et løst håndtak samt mindre endringer i formuleringer/beskrivelser av bygningsdeler etter tilbakemelding fra eier.
3	28.04.2025	Lagt inn areal for boder

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sj kke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AF5311>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Bærum	
Oppdragsnr.	
7250153	

Selger 1 navn
Eli Reinholdtsen

Gateadresse	
Bervens løkke 4	

Poststed	Postnr
OSLO	0254

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1999

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

25

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Tryg

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra balkong over. Snøsmelting rant over membran sånn jeg forsto det. Jeg fikk pusset og malt himling på gårdens forsikring.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gården har byttet til rør inni pipeløpene.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg fikk lagt nytt gulv i 2006 og rettet opp skjevheter.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt flere stikk ifm nytt kjøkken og nytt gulv.

Arbeid utført av

Wist Michalsen?

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I gårdens regi. Det er ikke jeg som har bestilt.

Arbeid utført av

Ukjent

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Loftet ble gjort om til to leiligheter pluss fellesterasse. Kanskje på 80-tallet? Før min tid. Reichweins gate 2. Antar godkjent, må jo ha vært søknadspliktig.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Før min tid. Må jo ha vært godkjent av Plsn og Bygning.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ikke noe konkret nå jeg vet men vi har jo fikset pipeløpene og gjort noe brannisolering i kjeller og boder.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Har flyttet kjøøkenet til et annet rom.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

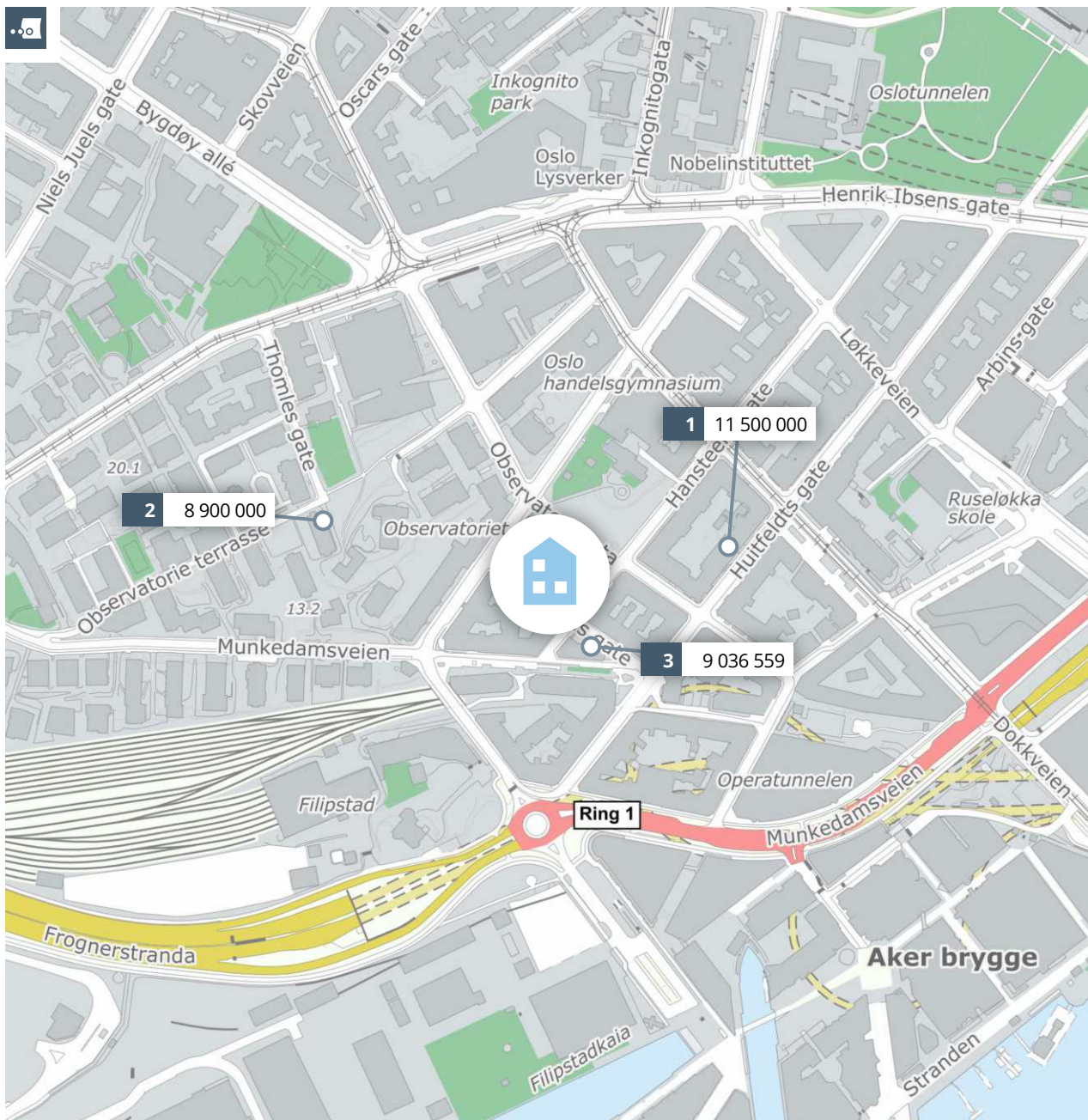
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eli Reinholdtsen	ca02be5da669de0cf43c2535cee01d65d694d4c2	01.04.2025 12:57:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250153

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



Meglers verddivurdering **BERVENS LØKKE 4**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 10.03.2025

Meglers verddivurdering 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 verddivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Erik Løvås.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Bervens løkke 4, 0254 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1895

GNR 209 BNR 298 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Sentrum 3 - Rode 1

Verdivurdert til

8 650 000

- 8 650 000 98 295

Fellesgjeld Totalt m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	88 m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
Byggeår						1895

Fellesutgifter	3 900
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4
🔥 Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Huitfeldts gate 29 92 m ² 1949 6. etg 3 sov	04.03.2025	9 350 000	11 500 000	0	11 500 000	125 000
2 Observatorie terrasse 6 A 82 m ² 1935 2. etg 3 sov	14.10.2024	8 500 000	8 900 000	0	8 900 000	108 537
3 Reichweins gate 5 82 m ² 1894 2. etg 2 sov	27.08.2024	8 990 000	8 990 000	46 559	9 036 559	110 202

Sentral beliggende selveier leilighet i klassisk fin bygård i Vika.

Leiligheten ligger tilbaketrukket fra trafikk, men likevel sentralt i forhold til alt byen har å tilby.

Inneholder i 4. etg. entre med garderobe, stort flislagt eldre bad, separat wc, stort flott kjøkken, stue med peis og to soverom. Leiligheten har kjøkkeninnredning fra 2006, bad fra ca 1998 og pene tidsriktig overflater og heltre eikegulv.

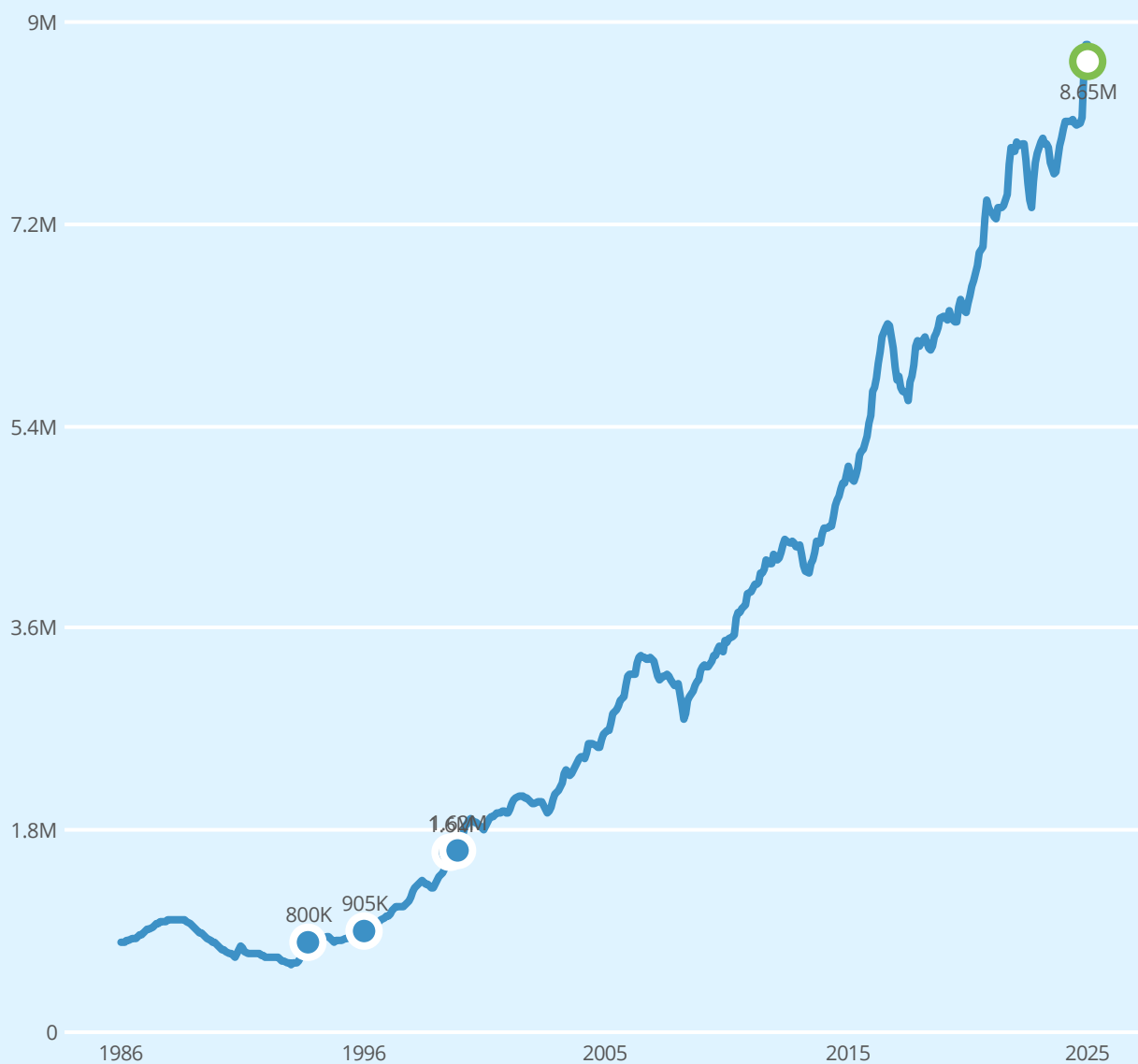
Flere boder i kjeller og en i trappegang gir gode lagringsmuligheter.

Min vurdering er at en pris på mellom kr 8,5 mill til kr. 8.750.000,- er riktig pris i dagens marked.

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 ulike typer informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
11.11.1999		11.11.1999	-	1 620 000	-	1 620 000	
23.07.1999		23.07.1999	-	1 600 000	-	1 600 000	
26.01.1996		26.01.1996	-	905 000	-	905 000	
12.10.1993		12.10.1993	-	800 000	-	800 000	
20.02.1987		20.02.1987	-	880 000	-	880 000	1

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



Leiligheter til salgs i Sentrum 3 - Rode 1 grunnkrets nå



Annonse har i snitt ligget ute i

63
dager

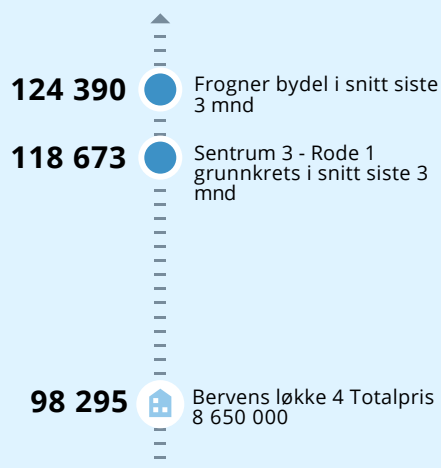
Leiligheter solgt i Sentrum 3 - Rode 1 grunnkrets siste 3 mnd



Solgt i snitt i løpet av

50
dager

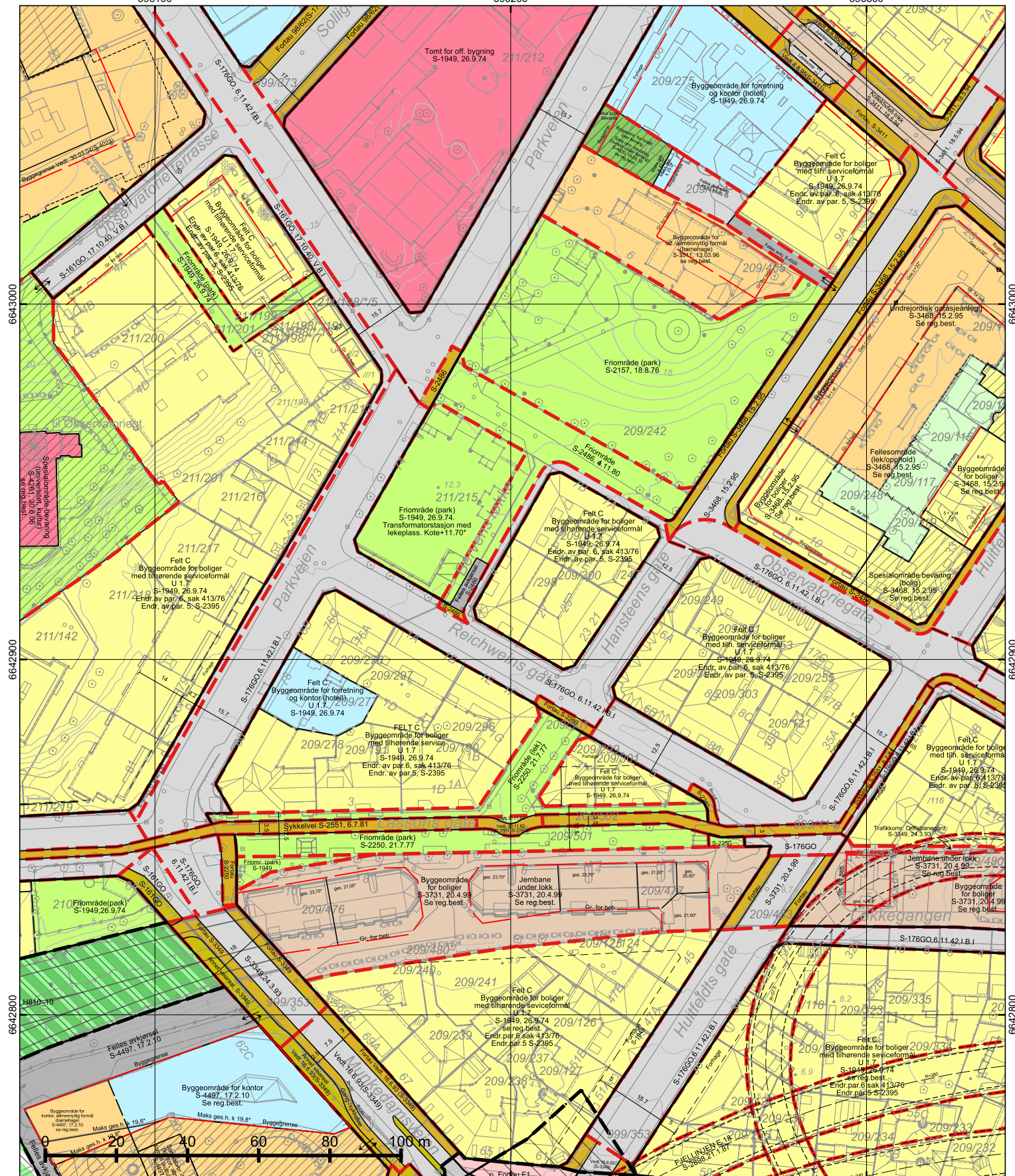
for 4.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 26.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	Se tegnforklaring på eget ark		
	PlottID/Best.nr: 140306/ 86508543 Adresse: BERVENS LØKKE 4 Gnr/Bnr: 209/298 Deres ref.: 14040/ JOHKIN Kommentar:		



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 26.03.2025

Bruker: EME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140306/ 86508543

Adresse: BERVENS LØKKE 4

Gnr/Bnr: 209/298

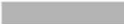
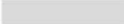
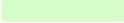
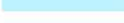
Deres ref : 14040/ JOHKIN

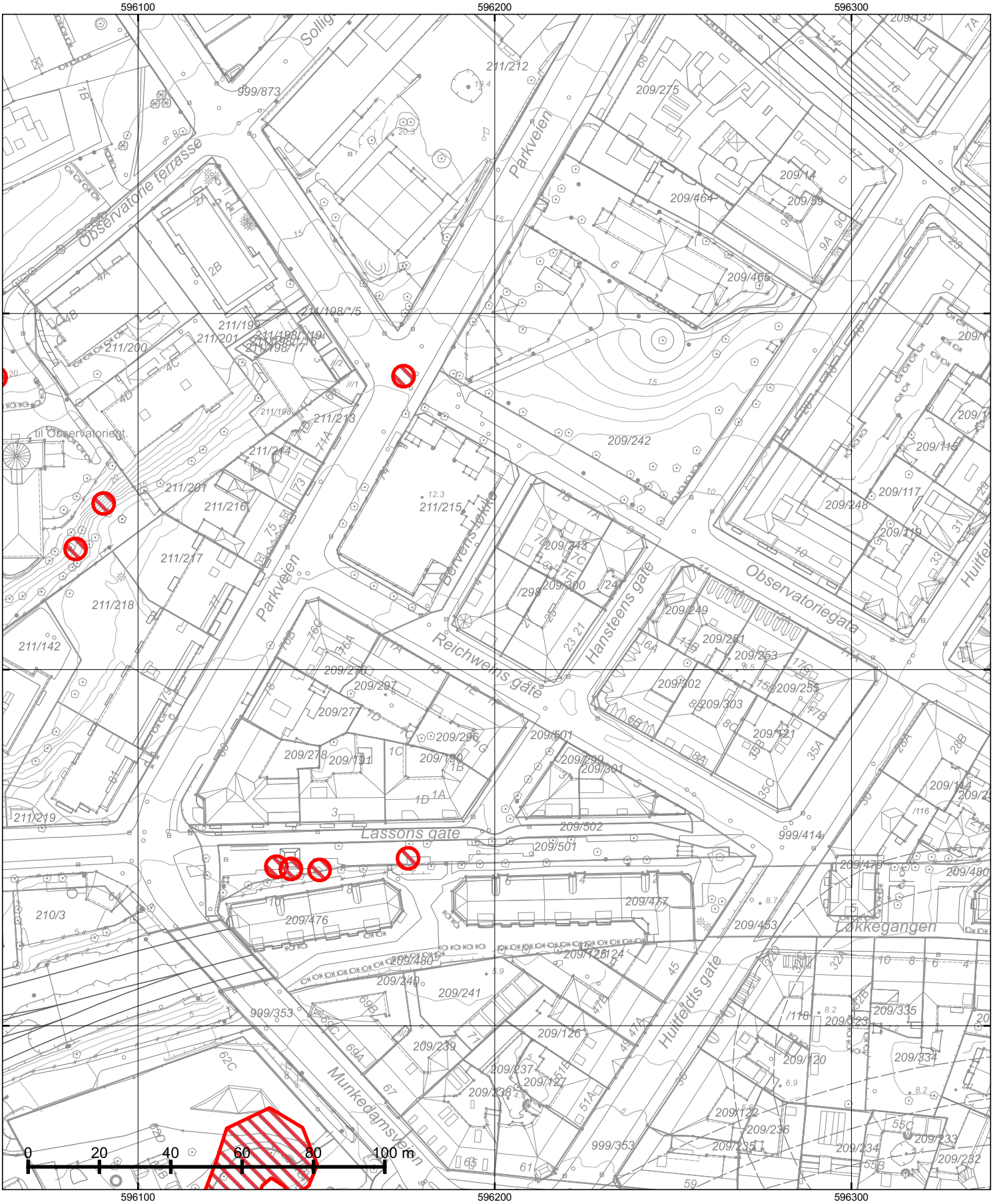
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

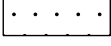
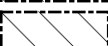
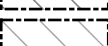
	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	70 - Felles avkjørsel		76 - Felles underjordisk anlegg
	71 - Felles parkering		78 - Forhage
	72 - Felles lekeareal		311 - Annet veiareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		325 - Veigrunn i tunnel
	121 - Forretning og kontor		913 - Formåavgrensning
	124 - Hotell og herberge		925 - Gesimslinje
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		930 - Reguleringslinje
	147 - Kontor/offentlig		964 - Regulert u-gradgrense
	149 - Offentlig/allmennyttig		Formålgrense
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Plangrense (gammel lov)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Plangrense (ny lov)
	311 - Annet veiareal		Grense for bebyggelse
	312 - Fortau		Byggegrense
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Beregnet senterlinje veg
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Underjordisk anlegg
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Regulert stoyskjerm
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2011 - Kjøreveg		Oppheving av eiendomsgrense
	2012 - Fortau		Inn-/utkjøring
	2021 - Trasé for jernbane		
	3800 - Kombinerte grønnstrukturformål		
	3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	667 - Spesialområde bevaring friområde		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpGjennomføringSone		
	RpGjennomføringGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 26.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold - Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsoverføring. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 140306/ 86508543	Deres ref.: 14040/ JOHKIN
	Adresse: BERVENS LØKKE 4	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 209/298	

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo

S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkk/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197401375](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 1030 - Smart, trygg og grønn).



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

- § 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.
- § 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.
- § 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.
- § 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.
- § 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)
- § 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
 - 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.
- De ulike leiligheters størrelse (antall m²) må ikke overstige Husbankens arealgrenser. Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76
- § 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg. Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).
- § 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.
- § 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.
- § 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

- a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
 - o 30% 2-romsleiligheter
 - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."
- b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
 - o 30% 2-romsleiligheter
 - o 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDT'S GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsernes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".

1. Aarsmedelse
4 Tegninger
1 Situation
1. Schematiske til Bæltet
angående

Expeditions-Dokument

af Grundmurets Vænningskies
paa Matr. No. 2 Reichweinsgade

Indleveret 5^{te} August 1893. Actostørrel



Oversendes Hr. Opmålingschefen til Erklæring.
Christiania 7^{de} August 1893.
Hm. Lintroe



Til at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gauss.

- 1) Oversendes den ærde. Lundsøskommisssion.
- 2) Til at bemærke ved Klædningerne, naar Beholderne anbringes paa vanødet Lunderlag af Ventilationsrørene paa Loftet føres hen til Hjælpesøjlen.
- 3) Forvæggen & bier af Hensyn til Grundens Beskaffenhed opføres af 12 St. Murs indtil 4^{de} Etage, og i alle Etager sættes i Forbindelse med den modværende Væg i Hovedtrapperummet ved Rues af solid Forankring som antydtes i 2^{den} 3^{den} og 4^{de} Etages Plan.
- Der anføres om Følgende til paa det brudne Hjørne at anbringe Balkoner af samme Størrelse og Konstruktion som for Matr. N^o 4 ved samme Gade udløst anmødt. Videre anføres om Følgende til at anbringe lignende Balkoner mod den nye Gade ovenfor Dagligværelserne paa de for Matr. N^o 2 og 4. Da der ikke vedligger nogen Stabilitetsberegning for disse, er man i Tvivl om de, især i øverste Etage, er tilstrækkeligt kontra-balancerede, naar deres fulde skat udføres som anmødt af Mørstærksten mellem de liggende Jernbjælker.



Christiania 9^{de} August 1893
for Hr. Lintroe. J. Lange

Arnsdatter
h. Bygninger



✓

Ekspedisjons-Dokument

angående *Vannflaetter*

på matr.-nr. *2 Reichweinsgate*

Innlevert *27 feb. 1934*

Attestert

29/10 34

Ornunders Oslo helseråd

Oslo den 27^{de} feb. 1934

A. Melland

GM/VW.

Ad: 2 Reichweinsgate, jnr. 415/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Regler for innredning av W.C. rum må følges.

Oslo helseråd den 7. mars 1934.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt



[Signature]

Sl. 3 ansr. utel.

*V.d. til innstilling
Oslo 8/3-34
Okunagius.*

Til seksjonseierne i
Sameiet Bervens Løkke 4

Oslo, 18.02.2025

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Bervens Løkke 4

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte i Sameiet Bervens Løkke 4, mandag den 3. mars 2025 kl. 17.00. **Møtet holdes hos Tor Sønsteby og Kirsten Cramon i Bervens Løkke 4, 1. etg.**

Til behandling:

- 1. Konstituering**
 - a) Opptak av navnefortegnelse
 - b) Valg av møteleder
 - c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - d) Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 2. Styrets årsrapport**
- 3. Godkjenning av regnskapet for 2024**
- 4. Budsjett for 2025**
- 5. Valg av styret**

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme kan gi fullmakt til en stedfortreder. Saksdokumenter følger vedlagt.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Bervens Løkke 4
Svein Johannessen
forretningsfører

STYRETS ÅRSBERETNING FOR BERVENS LØKKE 4 – 2024

Nytt styre skal velges på årsmøte i mars 2025. Styret har i 2024 bestått av følgende:

Tor Sønsteby - styreleder
Henning Exner - styremedlem
Max Cyren - styremedlem
Celine Karud - varamedlem
Knut Gundersen - varamedlem

Opplysninger om virksomheten.

Sameiet Bervens Løkke 4 består av 11 boligseksjoner og har gnr 209 og bnr /298 i Oslo kommune.

Kommentarer til noter i regnskapet – utgiftsposter 2024.

Sak 1.

I løpet av 2023 ble det oppdaget at et vindu i en av loftsleilighetene hadde vannlekkasje. Skade rapporten fra Polygon konkluderte med feil montering av kjøkken vindu (Velux) når dette ble skiftet i 2017. Firmaet som utførte arbeidet er konkurs og daværende eier (som selv bekostet bytte av vinduet) har siden den gang solgt leiligheten videre.

Sameiet måtte således betale kostnadene med reparasjonen av vinduet, mens følgeskader ble dekket minus egenandel til vårt forsikringsselskap.

Arbeidet ble utført i 2024 av Pallesen Bygg AS kr 99640 – I tillegg malearbeid følgeskader 12500 kr , hvor vi fikk dekket en del som nevnt over.

Sak 2

Etter at sameiet i 2023 fikk restaurert ferdig de 3 originale vinduene i hoved trappen fortsatte arbeidet med å restaurere originale i 2024. Da med vinduer til bodene i bakgården/baktrappene). Status er at leilighet nummer 1-2-4-6-8-10 og 11 nå har alle sine originalvinduer restaurert.

Arbeidet med de resterende leiligheter fortsetter når økonomien i sameiet forsvaret det. Det er samtidig noen utfordringer tilknyttet leiligheter 3-5-7 og 9 da noen av disse leilighetene har etablert en vegg foran vinduene. Der hvor det bare er boder uten vegger foran derimot lar det seg enkelt restaurere.

Etter nøye vurdering og mange befaringer og tilbud valgte vi Vinduseksperten AS , totalt kom kostnadene på 188203 kr.

Sak 3

En stor istapp falt ned fra fasaden på bygget (ikke taket) og totalskadet en parkert bil på gaten, etter lenger tids saksbehandling av de 2 involverte forsikringsselskaper slapp vi med egenandel på 5000 kr, dette fordi vi har en aktiv plan for fjerning av istapper og sne fra taket, hadde vi ikke hatt dette ville sameiet måtte betalt for skaden som kunne beløpt seg til hundretusen kronersklassen. Men det kunne også skjedd skade på mennesker, derfor, hjelp oss å varsle farlige situasjoner for sne og is. Det er et felles ansvar.

Annet.

Nye ekstra nøkler til hovedinngangen er bestilt – ved behov kontakt Tor , egenandel 350 kr pr nøkkel. Kostnad ny bestilling av kr 7603,13.

Det kom ønske fra beboer at sameiet fikk på plass en håndløper mellom 3 og 4 etasje da dette mangler. Dette er innkjøpt for kr 4375 kr, men vi strever med firmaet som lovte oss å installere dette da de ikke kan skaffe fester til denne. Saken fortsetter i 2025.

Vedlikeholdsansvar fellesområder.

Vedlikehold og oppgradering av felles områder ble utført som vanlig i mai 2024 på dugnad. Eierne krysset av på liste hvilke arbeidsoppgaver de ønsket å bidra med.

Denne gang ble i etasje skillene forsterket i baktrappene, dermed fikk sameiet lukket dette avviket i sin HMS rapport og innsatsen sparte sameiet for en del ekstra utgifter.

Styret og vaktmester har dessuten utført følgende vedlikeholdsoppgaver i 2024:

Dialog med forretningsfører.

Oppfølging mot renholds etat.

Sameiets avtale med Telia løper videre. Ny prisøkning. Kostnad for 2025 er kr 62645 Samtidig er det kommet krav fra Telia om Wifi for de som har signal via TV boks. Styret hentet inn noen andre tilbud fra konkurrenter, men valgte enstemmig å beholde dagens løsning da man ikke fant noen bedre tilbud i markedet.

Sameiet er fortsatt medlem av Huseiernes LF medlemsnummer 12585964.

Feie og Tilsynstjenester AS har ansvar for årlig kontroll av brann sikring i bygget. Befaring med rapport foreligger fra kontrollen i januar 2024. Kostnad kr 1833,75.

Regler om brannvern henger ved inngangsdøren. Det er beboernes plikt å lese og etterleve disse reglene. Ved eventuell brann er møteplassen oppe på ballbanen på Trafotaket. Dersom det er utleie av leiligheter skal styret ha beskjed om hvem og hvor mange det leies ut til, ellers vil det bli en umulig oppgave å vite hvem som skal varsles ved nødsituasjoner.

Sameiet er pålagt HMS ansvar. Dette utføres av styrets leder ved månedlige sjekkrunder i bygget og rapporteringer av avvik noteres og følges opp jmf myndighetskravet. Rapport arkiveres etter gjeldene regler hos styreleder.

Loftsleilighetene skal fjerne snø fra terrassen ved store mengder nedbør for å hindre ansamling av vann som kan trenge gjennom membran og eller lekke utover fasaden på bygget og skape ansamling av is/istapper som kan gi følgeskader. I tillegg må sluk rengjøres vår og høst for å sikre at vannet løpet ut i nedfallsrøret.

Ansvar for felles terrassen ligger hos styret/vaktmester.

Snørydding utføres primært av vaktmester etter behov på sameiets fellesområder. men bistand er nødvendig hvis han er borte. Gjelder bakgården og fortauet slik at tilgang for renholdsarbeidere papir og avfall sikres.

Følgende vedlikeholdsoppgaver er utført underlagt vaktmester.

Ukentlig trappevask.

Enkelt vedlikehold som smøring av dørlåser og andre enkle reparasjoner i bygget er fulgt opp.

Avvik på HMS rundene er fjerning av uønskede gnagere, noen eiere har fått beskjed om at lagring i baktrapp ikke er lov. I en av bodene følges det opp med tiltak og lufting for å unngå sopp og råte. Dette er det nå god kontroll på.

Vaktmester har likeledes ansvar for skifte av lyspærer og ettersyn med tilstand i kjeller og baktrapper, rydde fellesterrassen og møblene der.

Vaktmester følger også opp sensorstyring av varmekabler i nedløpsrør, grenrør og takrenne ved minusgrader/snø. I tillegg har han hovedansvar for at skilt om rasfare jmfr krav fra myndighetene henges opp ved behov.

Styreleder er nøkkelansvarlig ved ønske om nye inngangsnøkler til hoveddør.

Styret har mottatt 2 meldinger om brudd på husordensregler. Det gjaldt støy utover lovlige tider jmfr våre husordensregler. Styret oppfordret til dialog mellom beboerne dette gjelder for at man på best mulig måte skal kunne leve sammen uten at det oppstår konflikter beboerne i mellom.

Det har vært avholdt 2 styremøter i perioden. Av respekt for tidsbruk for styrets medlemmer foregår dialog ellers via mail.

Sameiet har også et HMS krav om fremdriftsplan for vedlikehold for vår eiendom.

Etter gjennomgang mener styret at Bervens Løkke har følgende utfordringer/potensielle behov for vedlikehold/påkostning i bygget de neste 20 år

TIDSLINJE 0 – 20 år.

Vinduer

Krav fra myndighetene øker i omfang vedrørende vinduer og standard på disse med tanke på minimum varmetap og isolasjon. Foreløpig er vår type bygning ikke underlagt krav rundt dette. Men på sikt må vi forvente at et slikt krav kommer. De fleste av sameiets vinduer ble skiftet på 1980-90 tallet så er varmetapet vesentlig sammenlignet med dagens standard..

Rørsystem

Styret anbefaler sterkt at stigerør inne i egen leilighet absolutt MÅ vurderes byttet hvis baderom ønskes fornyes av den enkelte eier. Da slipper man senere ulemper

med å «pigge opp» dersom det skulle bli behov for å bytte stigerør. Den enkelte må selv vurdere dette dersom man ønsker å pusse opp eget baderom. Det er ingen planer om felles oppussing av baderom i bygget.

Port/Utgangsdørene mot gaten og bakgården

Disse behandles til tider noe uforsiktig av enkelte, dette medfører en del reparasjoner og vedlikehold og kan fremskynde behovet for bytte av disse.

Tak/Takrenner/nedfallsrør

Det er oppdaget små lekkasjer og noen svakheter takrenner. Med dagens klima og nedbør kan slike situasjoner lett forverres og er en vedvarende trussel. Kostnadene med lift eller stillaser er derimot så dyrt at vi foreløpig ikke har kunne rense eller tette disse små lekkasjene.

Alderen på taket er sannsynligvis over 50 år og det kan/må forventes at det også her kan oppstå behov for vedlikehold/reparasjoner.

Styrets årsberetning Oslo , januar 2025

Sign
Tor Sønsteby

Sign
Henning Exner

Sign
Max Cyren

SAMEIET BERVENS LØKKE 4

RESULTATREGNSKAP

2024

Budsj. 24

2023

Inntekter:

Note:

Fellesutgifter	490 800	490 783	446 148
Vedlikeholdsfond	99 996	99 996	99 996
Diverse inntekt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum inntekter	<u>590 796</u>	<u>590 779</u>	<u>546 144</u>

Utgifter:

Styrehonorar	35 000	35 000	35 000
Vaktmester	40 000	40 000	40 000
Arb.giver avgift	10 575	10 575	10 575
Strømutgifter	15 898	31 000	26 069
Kommunale avgifter	216 926	218 300	185 574
Kabel-TV	61 058	61 100	57 911
Diverse kostnader	2 130	5 000	1 990
Drift og vedlikeholdsutgifter	1 317 089	40 000	14 462
Forretningsføsel	22 564	22 564	21 676
Forsikringer	2 121 787	120 000	94 534
Bankomkostninger	<u>3 203</u>	<u>4 000</u>	<u>3 292</u>
Sum utgifter	<u>846 230</u>	<u>587 539</u>	<u>491 083</u>

DRIFTSRESULTAT

-255 434

3 240

55 061

Finansinntekter/finansutgifter:

Renteinntekter	<u>4 413</u>	<u>60</u>	<u>0</u>
Sum finansinntekter/finansutgifter	<u>4 413</u>	<u>60</u>	<u>0</u>

ÅRSRESULTAT

-251 021

3 300

55 061

SAMEIET BERVENS LØKKE 4

BALANSE PR. 31. DESEMBER	2024	2023
Eiendeler:		
Omløpsmidler		
Fordringer:		
Utestående fellesutgifter	479	479
Andre fordringer	0	0
Forskuddsbetalte kostnader	<u>62 646</u>	<u>61 058</u>
Sum fordringer	<u>63 125</u>	<u>61 537</u>
 Bankinnskudd, kontanter o.l.:		
DnB - Driftskonto	<u>136 969</u>	<u>395 075</u>
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.	<u>136 969</u>	<u>395 075</u>
 Sum omløpsmidler	<u>200 094</u>	<u>456 612</u>
 Sum eiendeler	<u>200 094</u>	<u>456 612</u>
 Egenkapital og gjeld:		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital:		
Annen egenkapital	3 <u>139 563</u>	<u>390 584</u>
Sum opptjent egenkapital	<u>139 563</u>	<u>390 584</u>
 Sum egenkapital	<u>139 563</u>	<u>390 584</u>
 Gjeld		
Kortsiktig gjeld:		
Kreditorer/Leverandørgjeld	4 266	1 704
Avsatt styrehonorar	35 000	35 000
Avsatt vakmesterhonorar	0	0
Avsatt arb.giver avgift	4 935	4 935
Forskuddsbetalte fellesutgifter	<u>16 330</u>	<u>24 389</u>
Sum kortsiktig gjeld	<u>60 531</u>	<u>66 028</u>
 Sum gjeld	<u>60 531</u>	<u>66 028</u>
 Sum egenkapital og gjeld	<u>200 094</u>	<u>456 612</u>

SAMEIET BERVENS LØKKE 4

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember.

Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - Drift og vedlikehold:

Div til dugnad, lyskilder, renhold	5 645
Kontroll brannslukkere	1 834
Pallesen bygg	99 640
Vinduseksperten AS	188 203
Hjørnebeslag, maling vinduer	12 500
Håndløpere	4 375
Egenandeler forsikringsskader, 2 stk	30 000
Nøkler	7 603
Erstatning følgeskader lekkasje	-32 711
Sum	<u>317 089</u>

Note 2 - Forsikring:

Protector Forsikring - kunde 1962234	
Belastet premie 2024	121 787
Sum	<u>121 787</u>

Note 3 - Annen egenkapital:

Egenkapital pr. 01.01	390 584
Årets resultat	-251 021
Sum	<u>139 563</u>

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 3 pages before this page

Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

SAMEIET BERVENS LØKKE 4

BUDSJETT	2025	Res. 2024
<u>Inntekter:</u>		
Fellesutgifter inkl økn 5 % fom 1/7	527 043	490 800
Vedlikeholdsfond	99 996	99 996
Diverse inntekt	<u>0</u>	<u>0</u>
Sum inntekter	<u>627 039</u>	<u>590 796</u>
<u>Utgifter:</u>		
Styrehonorar	35 000	35 000
Vaktmester	40 000	40 000
Arb.giver avgift	10 575	10 575
Strømutgifter	20 000	15 898
Kommunale avgifter	250 000	216 926
Kabel-TV	62 645	61 058
Diverse kostnader	5 000	2 130
Drift og vedlikeholdsutgifter	45 000	317 089
Forretningsførsel	23 132	22 564
Forsikringer	133 250	121 787
Bankomkostninger	<u>3 500</u>	<u>3 203</u>
Sum utgifter	<u>628 102</u>	<u>846 230</u>
DRIFTSRESULTAT	<u>-1 063</u>	<u>-255 434</u>
<u>Finansinntekter/finansutgifter:</u>		
Renteinntekter	<u>1 063</u>	<u>4 413</u>
Sum finansinntekter/finansutgifter	<u>1 063</u>	<u>4 413</u>
ÅRSRESULTAT	<u>0</u>	<u>-251 021</u>

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET BERVENS LØKKE 4

Ordinært årsmøte ble avholdt mandag 3/3-25 kl. 17.00 i Bervens Løkke 4.

Følgende ble behandlet:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

1	Max Cyren	
2	Tor Sønsteby	X
	Kirsten Cramon	X
3	Hanne Ona	
4	Bjørn Hembre	
	Corina Fehlner	
5	Knut Gundersen	X
	Ellen Gundersen	X
6	Hans Heier	
7	Eli Reinholdtsen	
8	Laura Kathern Exner	
	Henning Marius Exner	X
9	Celine Karud	X
	Sindre Skaar	X
10	Helen Ege	
	Bendik Nyttingnes	X
11	Thomas Straw	

Med dette var 5 av 11 seksjoner representert.
Fra forretningsfører møtte Svein Johannessen.

b) Valg av møteleder

VEDTAK: Tor Sønsteby ble valgt.

c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

VEDTAK: Forretningsfører, Svein Johannessen, ble valgt til sekretær. Til å medundertegne protokollen ble Sindre Skaar valgt.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

VEDTAK: Innkalling og dagsorden godkjent.

2. Styrets årsrapport

VEDTAK: Styrets årsrapport ble tatt til etterretning.

3. Godkjennelse av regnskapet for 2024

VEDTAK: Regnskapet ble godkjent.

4. Budsjett for 2025

VEDTAK: Budsjettet ble godkjent. Økning fellesutgiftene med 5% fra 1.7-2025.

5. Valg

Styret består av:

Tor Sønsteby

Celine Karud

Henning Exner

Knut Gundersen

Helen Ege

- Styreleder – valgt for 2 år i 2025

- Styremedlem – valgt for 2 år i 2025

- Styremedlem – valgt for 2 år i 2025

- Varamedlem – valgt for 2 år i 2025

- Varamedlem – valgt for 2 år i 2025

Tor Sønsteby
(elektronisk signert)
møteleder

Sindre Skaar
(elektronisk signert)
protokollvitne

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

**VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
BERVENS LØKKE 4**

Vedtatt i sameiermøte
den 10. desember 1998.
§ 4 endret i ordinært sameiermøte 21. februar 2002.
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Bervens Løkke 4 - Oslo. Sameiet består av 10 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 15. mai 1985.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 209 bnr 298 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendigg og innvendigg bygningsmessigg forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendigg installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendigg ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldigg vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan

ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

§ 4

VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Eierne av loftsleilighetene skal ha ansvar for ettersyn og vedlikehold av terrassene. Denne vedlikeholdsplikten begrenser seg til vanlig vedlikehold som ettersyn og rens av sluk og oljing/maling av gulv og rekkverk. Større bygningsmessige arbeider omfattes ikke av denne vedlikeholdsplikten.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

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 sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes 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 til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle 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.

§ 10

OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameier opprettet før 1.1.98 har hver seksjon én stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet 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.

§ 13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet 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, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne 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 sameiere.

§14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet 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.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.

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 pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående 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 sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man 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 fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Husordenregler for Sameiet Bervens Løkke

Hovedregelen i sameiet er at man skal oppføre seg mot de andre beboerne som man selv hadde likt å bli behandlet.

§ 1

Beboerne sørger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten med tilstøtende ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av f.eks maling, tapet, dører, vinduer, ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetenes apparattavler, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting og oppstaking av vann- og avløpsrør til og med egen vannlås. Likeledes plikter beboerne å vedlikeholde ledninger og innredninger som man selv har satt opp.

§ 2

Søppel og avfall må ikke henlegges på sameiets fellesområde. Søppel det ikke er plass til i avfallscontainerene i bakgården, skal fjernes fra sameiets område av den enkelte - dette gjelder også juletrær. Sameiet resirkulerer og det er ikke tillatt å legges annen søppel i resirkuleringsdunkene for papir. Styret vil ved tilstrekkelig registrert behov bestille en større container på vegne av sameiet.

§ 3

Sykler o.l. skal ikke henges på fellesområder (oppgang, takterrasse) men i dertil egnede stativ og område i bakgården. Barnevogner er tillatt i oppgangen. Det er ikke tillatt å henge opp private gjenstander i korridor/fellesrom. Bruk av ild eller bart lyst i kjeller er forbudt. Påse at vann og kloakkrør i vintertiden ikke utsettes for frost ved at vinduer og dører forlates åpne. Hoveddør, dør til bakgård og fellesrom skal alltid holdes låst.

§4

Seksjonseier er ansvarlig for at det umiddelbart etter skifte av beboer settes opp originale navneskilt på porttelefonenes ringetablå, og på postkassen. Informasjon om hvor disse kan skaffes fåes av styret.

§ 5

Mellom klokken 22:00 og 07:00 i ukedagene, og 23:00 og 09:00 i helgene skal det være ro i leilighetene slik at naboene ikke generes. Dette gjelder både utfoldende fysisk aktivitet i leiligheten (som høres gjennom etasjene) og støy fra TV/musikk/instrumenter/andre aktiviteter. Tyngre og støyende oppussingsarbeider må avsluttes senest kl. 19.00.

§ 6

Røyking på og i alle sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Røykere henvises til fortauet utenfor bygget.

§ 7

Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.

§ 8

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørilig aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Disse reglene er utgangspunkt for styrets vurdering for bruk av § 17 i sameiets vedtekter. Styret har rett til å kreve den enkelte seksjonseier for eventuelle utgifter påløpt sameiet for å utbedre skader som en konsekvens av brudd på ordensreglementet. Husordensreglene ble vedtatt på sameiermøte den 23.02.2009.

Navn: Johanne Kindberg
Firma: PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS

Oslo, 26.03.2025

**Salg av seksjon 7 i Sameiet Bervens Løkke 4 – Eli Reinholdtsen, gnr. 209,
bnr. 298, snr. 7 (7250153)**

Vi viser til bestilling av i dag og oversender:

- Innkalling, sakspapirer og protokoll fra siste ordinære årsmøte i sameiet.
- Vedtekter og husordensregler.

Videre opplyses at:

- Fellesutgiftene er fra 1.7.2025 kr. 3.672 pr. mnd. Videre betales p.t. kr. 680 pr. mnd. som innbetaling til vedlikeholdsfond.
- Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring, polise nr. 82681612
- Seksjonens andel av sameiets formue pr. 31.12.2024: kr. 14.998
- Seksjonens andel av sameiets gjeld pr. 31.12.2024: kr. 3.328. Dette er kun kortsiktig gjeld, sameiet har ikke lån.
- Vårt eierskiftegebyr er kr. 6.570 inkl. mva (konto 5005.06.60009).
- Styreleder er Tor Sønsteby, tlf. 90 62 94 46, e-post: soensteb@online.no.

Med vennlig hilsen

Frank Kjærnes
SK Eiendom AS
PB 2646 Solli
0203 OSLO

tlf 23 27 11 33

279 98

2 Reichwein's gate

V.D.D. No 174 93
Bilag

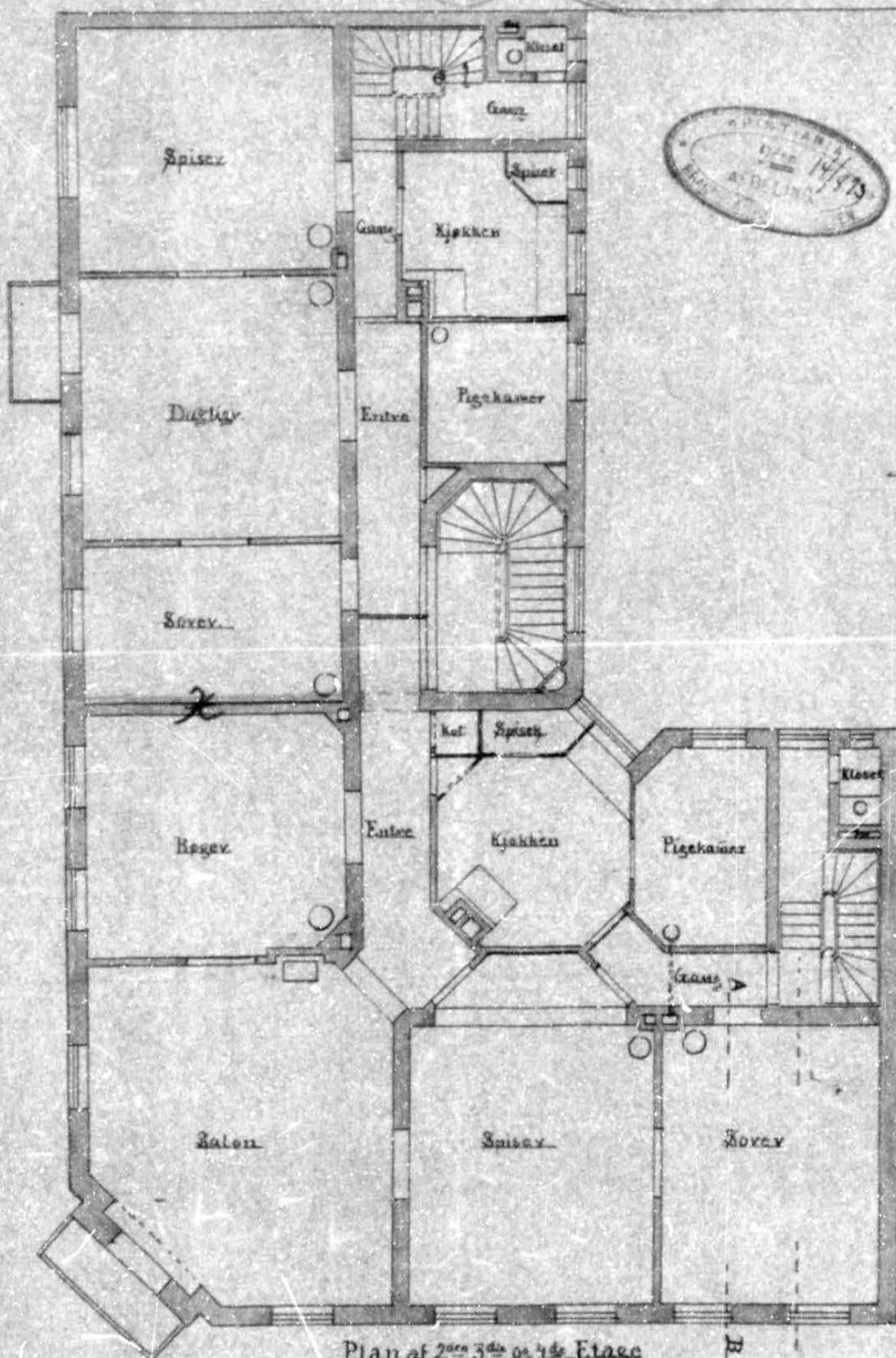
1553
93

NEDFOTOGRAFERT 10 X

959-93 I



Reichwein's gate nr. 3



Plan af 2den 3de og 4de Etage

Plan of 1st & 2nd

of 4th Flage

Apartment

Kitchen

Dining Room

Garage

Staircase

Parlor

Bedroom

of Richardson Falls

Bervens løkke 4

Nabolaget Vika - vurdert av 303 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	6 min	0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	13 min	1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	22 min	1.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	7 min	2.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	20 min	1.6 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	3 min	0.2 km
Vika videregående skole	5 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Observatoriegata Linje 21	1 min	0.1 km
Ruseløkka Linje 12	4 min	0.3 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	12 min	1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min	1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	2.6 km

BARNEHAGER

Ankerhagen barnehage (1-5 år) 39 barn	2 min	0.2 km
Studentenes Småbarnstue SiO (1-5 år... 22 barn	4 min	0.3 km
Fjordbyen barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min	0.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Ruseløkka	2 min
Rema 1000 Vika	4 min



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

VARER/TJENESTER

🛒 VIA Vika Shopping & Restauranter	6 min	🚶
🏪 Boots apotek Solli	4 min	🚶
🍷 Aker Brygge Vinmonopol	7 min	🚶

SPORT

⚽ Reichweins plass balløkke	1 min	🚶
🏀 Trafotaket streetbasketanlegg	1 min	🚶
🏊 SATS Solli plass	4 min	🚶
🏊 Studio Jobbsprek	7 min	🚶

«Gåavstand til sentrum og togstasjon»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg

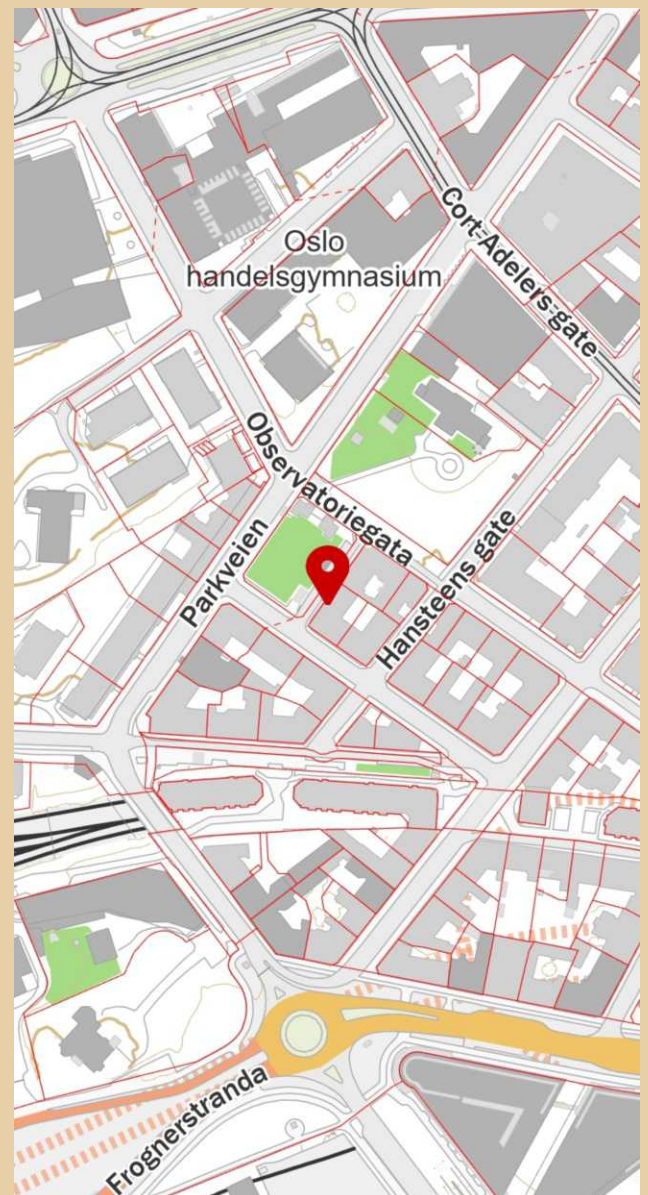
Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk
- Buss



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

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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:

Bervens løkke 4, 0254 Oslo
Gnr. 209, Bnr. 298, Snr. 7, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

7250153

Meglerforetak:

PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler:

Erik Løvås

Telefon / Mobil:

48 17 07 00 / 926 19 781

E-post:

erik.lovass@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

Egenkapitalen 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-