PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

MAGNUS BERGS GATE 4
B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Megleropplysninger

Inkalling og protkoll

Vedtekter og husordensregler

Attester og byggetegninger

Servitutter

Arealbekreftelse

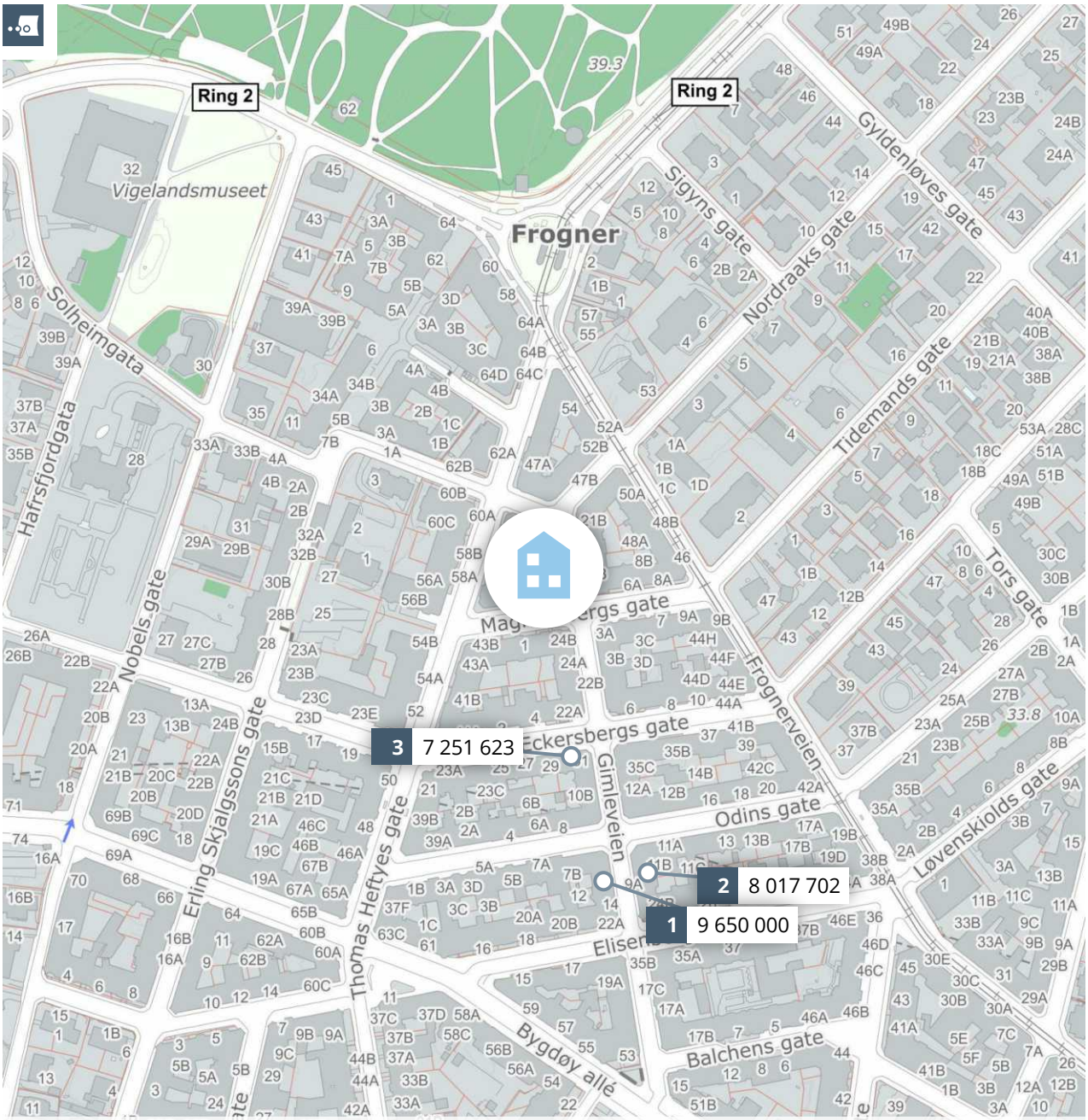
Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MAGNUS BERGS GATE 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 19.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Magnus Bergs gate 4 B, 0266 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1908

GNR 212 BNR 610 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 7

Verdivurdert til

7 890 000

12 266	7 902 266	125 433
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	12 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1908

Fellesutgifter	3 983
Formue	19 878
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gimleveien 20 A 71 m² 1895 3. etg 2 sov	16.10.2025	9 890 000	**9 650 000**	0	9 650 000	**135 915**
2 Odins gate 9 A 67 m² 1898 2. etg 2 sov	27.02.2025	7 950 000	**8 000 000**	17 702	8 017 702	**119 667**
3 Eckersbergs gate 31 57 m² 1899 2. etg 2 sov	07.08.2025	7 385 000	**7 150 000**	101 623	7 251 623	**127 221**

Klassisk og moderne 3-roms leilighet med svært ettertraktet beliggenhet i stille gate. Leiligheten ligger i 2. etasje, har en gjennomgående og god planløsning og ble omfattende pusset opp i 2022/2023. Flotte detaljer som rosett, stukkatur, peis, store vindusflater og generøs takhøyde sammen med moderne materialer skaper en god atmosfære.

- Luftig og sosial planløsning
- Lekkert og stort kjøkken med kjøkkenøy
- Mulig balkong fra hovedsov. *
- 2 soverom mot bakgård
- Smartbelysning med dimming
- Lekker peis i stuen
- Generøs takhøyde på ca. 3m
- 2 store boder
- Rett ved Frognerparken

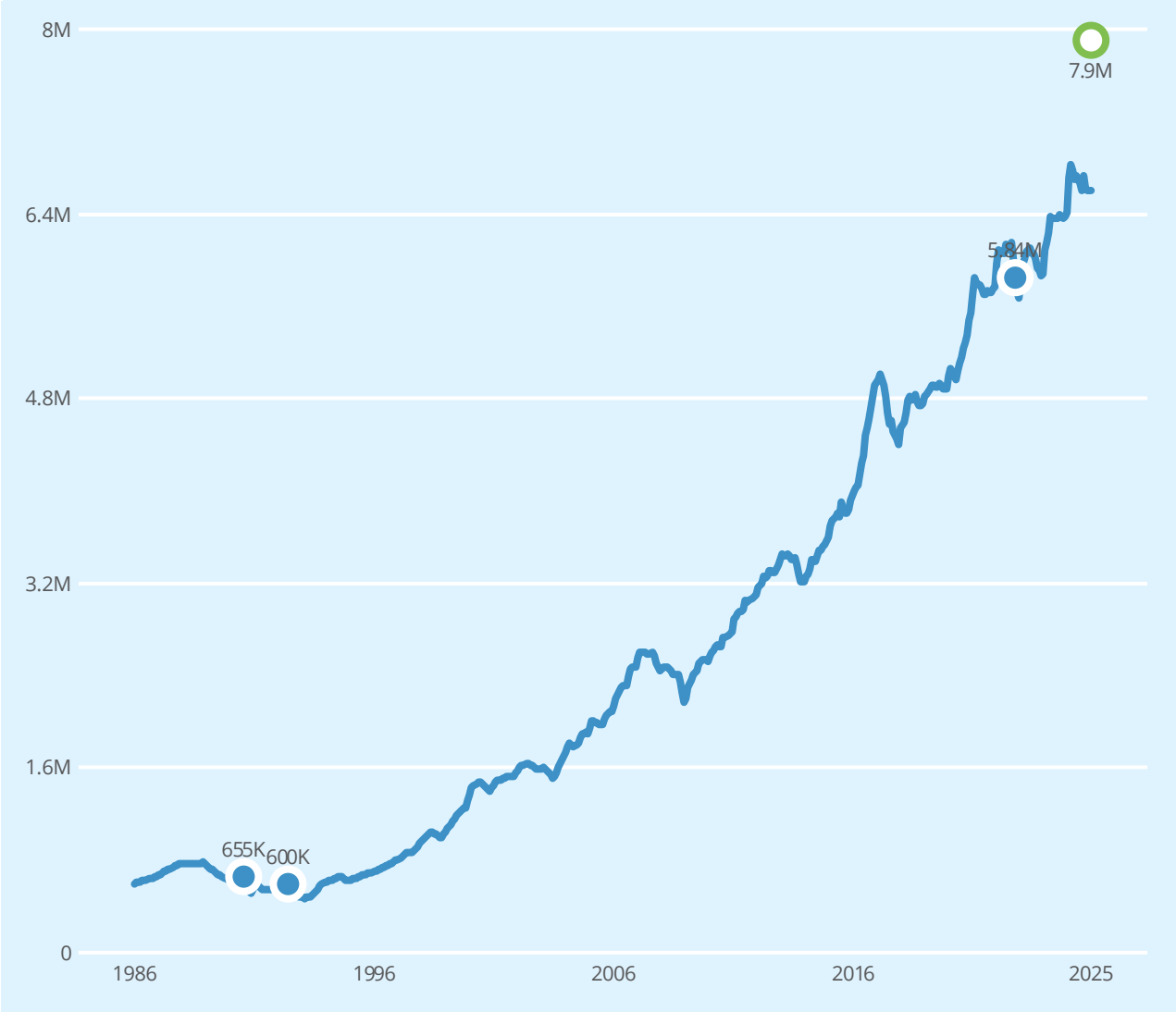
Leiligheten vender ut mot Gimleveien, som er å anse som en av Frogners flotteste gater; nydelige og ærverdige bygninger, brosteinsgater og Frogner kirke i enden. Trikk og buss i umiddelbar nærhet, i tillegg til flere dagligvare- og nisjebutikker.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.10.2022	25.10.2022	11.11.2022	5 500 000	5 820 000	21 026	5 841 026	2
12.06.1992		12.06.1992	-	600 000	-	600 000	
09.08.1990		09.08.1990	-	655 000	-	655 000	
24.11.1986		24.11.1986	-	575 000	-	575 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Omfattende pusset opp. Utgang til brannbalkong.

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

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 7 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

10.6M
10.3M
10.0M
9 801 000 Prisantydning i snitt
9.4M
9.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
116
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 7 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

9 157 000 Prisantydning i snitt
9 146 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

134 712 FROGNER RODE 7 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

125 433 Magnus Bergs gate 4 B
Totalpris 7 902 266

123 787 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Magnus Bergs gate 4 B, 0266 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 610, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 25.11.2025 **Rapportdato:** 28.11.2025 **Oppdragsnr.:** 22349-1092 **Referansenummer:** PD8476

Autorisert foretak: Taksthuset 1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Andre Sørlie

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

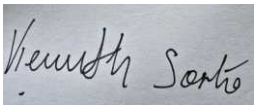
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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.

Rapportansvarlig



Kenneth Andre Sørlie
Uavhengig Takstingeniør
ks@th1.no
403 21 619



Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Leilighet i 2. etasje fra 1908.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Loftsbod er oppført med gittervegger og låsbar gitterdør.
Boden ble målt til ca. 3m2 (gulvflate 4m2).

Kjeller bod er oppført med gittervegger og låsbar gitterdør.
Boden ble målt til ca. 9m2.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Boder er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1908

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Inngangsdør ble brannsikret for å oppfylle nyere krav.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Utkraget balkong av betong med stålrekkverk.
Rekkverk ble målt til ca. 85cm.
Balkongen ble målt til ca. 3m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater med stukkatur.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved enkel nivellering av leiligheten måles det totale avviket på 14mm, og 7mm over en avstand på 2 meter.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Innvendig har boligen malte profilerte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 30mm.
Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Quooker kran med kokende vann.
Kjøkkenskrog er fra 2022.
Hvitevarer utenom platetoppen er brukt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plastrør.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er av annen type.
Tanken sitter i taket over badet.
Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.
El-tilsyn har vært utført i 2023.
Boligen har håndslukker og røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

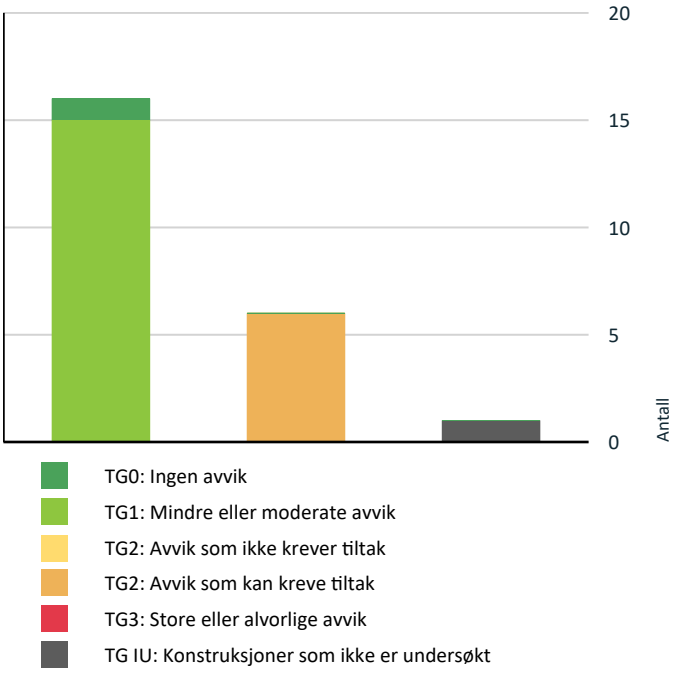
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er endret rom fra orginale tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1908

Kommentar
Eiendomsverdi

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 30 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer som er over 30 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.
Inngangsdør ble brannsikret for å oppfylle nyere krav.

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong av betong med stålrekkverk.
Rekkverk ble målt til ca. 85cm.
Balkongen ble målt til ca. 3m2.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater med stukkatur.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Ved enkel nivellering av leiligheten måles det totale avviket på 14mm, og 7mm over en avstand på 2 meter.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte fyllingsdører.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er målt til 30mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og membran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Quooker kran med kokende vann.
Kjøkkenskrog er fra 2022.
Hvitevarer utenom platetoppen er brukt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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.

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 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plastrør.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier





Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er av annen type.
Tanken sitter i taket over badet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.
El-tilsyn har vært utført i 2023.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Nytt anlegg med smarthusstyring innstallert i 2022/23

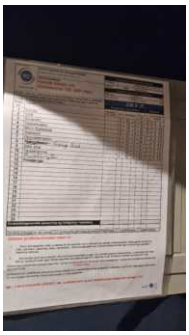
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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 el-tilsyn) 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.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har håndslukker og røykvarslere.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

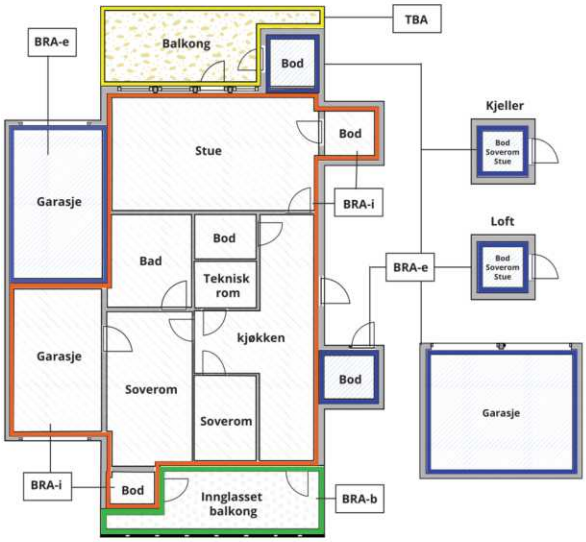
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	63			63	3
Loft		3		3	
Kjeller		9		9	
SUM	**63**	**12**			**3**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 63,3m2 (BRA-I).
Takhøyde stue ble målt til 3,00m.
Takhøyde bad ble målt til 2,30m.
Balkong ble målt til 2,8m2 (TBA).

Loftsboden ble målt til 3m2 (gulvflate 4m2)

Kjellerbod ble målt til ca. 9m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er endret rom fra orginale tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Byttet kjøkken, ny varmtvannsbereder,nytt elektrisk anlegg i leiligheten.
Kojtroll av avløp og ventilasjon.

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 sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	63	0

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør
	Henrik Gigstad Fauske	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	610		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Magnus Bergs gate 4 B

Hjemmelshaver
Fauske Henrik Gigstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en fin beliggenhet i et boligområde på Frogner.
Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
I nærheten er det et godt servicetilbud, inkludert butikker, spisesteder, treningssenter mm.
Det er kort vei til fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

Oppvarming av boligen

Elektrisitet til panelovner.
Varmekabler på bad.
Vedfyr i stue.

Opplysninger gitt av eier

Flyttet kjøkken fra et soverom til stue-området.
Kjøkkenet er nytt i 2022.
Alle vegger er malt i 2022.
Lagt parkett på alle gulv i 2022.
Lagt i flis i gangen i 2022.
Montert vannstoppersystem på soverom til vaskemaskin.
Alt det elektriske er byttet i hele leiligheten.
All dokumentasjon ligger i boligmappa.

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.11.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	30.09.2025		Fremvist		Nei
Eier	25.11.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	28.11.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	28.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/PD8476

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 Allè (WM)

Oppdragsnr.
186250347

Selger 1 navn
Henrik Fauske

Gateadresse
Magnus Bergs gate 4B

Poststed	Postnr
Oslo	0266

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250347

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nøstvik 2022/23:Tilkobling kjøkken og vaskemaskin til varmtvannsbereder og vanntilkobling. Dokumentasjon foreligger. Hans Haugerud AS 2016: nytt sluk, membran, varmekabler og fliser gulv baderom. Ny varmtvannsbereder. Dokumentasjon foreligger.
Arbeid utført av	Nøstvik rør og vedlikehold AS og Hans Haugerud AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, i 2016. Se over. Dokumentasjon foreligger

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vedlikehold/Inspeksjon/Spyling av alle sluk i bygården. Ingen slukavvik funnet i leiligheten
Arbeid utført av	PowerClean

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Noe skjevhet i gulv kan finnes i leiligheten. Bygården er fra 1908. Knirk fra parkett

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	Nytt elektrisk anlegg i leiligheten med smarthusstyring xComfort utført av Kjelsås elektro i 2022/23. Dokumentasjon foreligger.
Arbeid utført av	Kjelsås elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av elektrisk anlegg fra eltilsynet i 2023. Ingen anmerkninger. Dokumentasjon foreligger.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250347

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Selger har selv byttet dusjkran og servantkran på badet.

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: Sameiet har gjennomført betydelig brannsikring av bygården. Sameiet har fått utført ny membran på balkonger mot vei. Sameiet har tidligere gjort større vedlikehold som tak og fasade. Alt fra faglærte bedrifter meg bekjent. Ryddig sameie.

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

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: Sameiet ønsker å tilby beboerne mulighet for private balkonger istedenfor brannbalkonger. Avhengig av vedtak kan det tilkomme kostnad for beboerne.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250347

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250347

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Fauske	f9cc639516c61f69a4806ff8809de88ac3ba0c69	27.11.2025 11:59:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186250347

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Maren Berge Kurud
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: marenberge.kurud@privatmegleren.no

Deres ref.: 186251001 . Vår ref.: 2403-1-08 Dato: 27.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Magnus Bergsgt 4
Organisasjonsnr:	983045294
Seksjonseier:	Fauske, Henrik Gigstad
Medeier:	
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Magnus Bergs Gate 4 B, 0266 OSLO
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	212
Bnr.	610

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78715722.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forretningsfører fra 01.10.2021. Tidligere forr.fører: OBF v/Ingebjørg Larsdotter Hjermstad. Vaktmester: Diro Oliveira tlf 975 02 967 dorokz2005@hotmail.com Bestilling ringeklokke: firmapost@datacall.no Postkasseskilt hos Posten. Systemnøkkel: bestilles hos forr.fører. Styret tar nøkkelbestillinger for OBOS nøkkel. Gateparkering. Selskapet har en stor oppgradering av brannsikring i henhold til pålegg fra OBRE. Det vil bli flere kapitalinnkrevinger frem til fristen for oppgradering på slutten av 2023.Ca 4 millioner vil dette koste. kontakt styret hvis spørsmål. Vedtak på ordinært årsmøte 2023 om 350.00 kap.innkreving. kontakt styret for mer informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208010263
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	247 317,00
Innfrielsesdato:	28.02.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 983,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	336,00	

Telia Flex bredbånd	598,00	668,00 fra 01.01.2026
Felleskostnader	3 049,00	3 125,23 fra 01.01.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 071,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 563,-
Annen formue:	19 878,-
Gjeld:	14 874,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208010263
Restsaldo:	12 265,98
Kapitalkostnader:	348,61
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 12 265,98,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Roberto Carpagnano, e-post: robcar63@hotmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2403
SAMEIET MAGNUS BERGSGT 4

Velkommen til årsmøte i SAMEIET MAGNUS BERGSGT 4

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 20:00 og lukker 27. mars kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2403

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Årsmøte 2025

Årsmøte 2025 vil foregå digitalt, men for de som kan, møtes vi fysisk hos Tone Nakstad i 5 etg A oppg, mandag 24 mars kl.18.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Brannsikring og vedlikehold
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET MAGNUS BERGSGT 4

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Roberto Carpagnano velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Roberto Carpagnano. Som protokollvitner foreslås Amila Sehic og Henrik Fauske.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskuddet foreslås føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport med årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Brannsikring og vedlikehold

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Brannsikring: hver seksjon er ansvarlig for å brannsikre sin inngangsdør innen 31.12.2026. Originale dører kan ikke skiftes ut men må restaureres. Byantikvaren støtter bevaring av originaldører med 9.000 kr pr dør. Ikke originale dører kan enten restaureres eller skiftes ut.

Vedlikehold: listen følger vedlagt. Styret følger vedtaket fra 2024 og henter inn 440.000 i kontantinnskudd i 2025 som første avdrag for utbedring av brannbalkonger i 2026.

Forslag til vedtak

Ingen forslag

Vedlegg

2. Vedlikeholdsplan.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 26.250,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 26.250,-

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Roberto Carpagnano

  Jeg stiller igjen som styreleder hvis vi får et styre som er villig til å ta på seg delegerte oppgaver, slik at ikke alt arbeid faller på styreleder alene.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Amila Sehic
- Madelen Klevland
- Thor Henrik Raknerud

  Stem gjerne på meg da jeg kan ta med meg erfaring fra styrearbeid og arbeid med eiendom

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

- Henrik Fauske

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roberto Carpagnano	Magnus Bergs Gate 4 A
Styremedlem	Knut Stene-Johansen	Magnus Bergs Gate 4 B
Styremedlem	Sadia Nazir Khan	Magnus Bergs Gate 4 A
Styremedlem	Pejman Khanifam	Magnus Bergs Gate 4 A
Styremedlem	Tone Nakstad	Magnus Bergs Gate 4 A
Varamedlem	Henrik Fauske	Magnus Bergs Gate 4 B

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Magnus Bergsgt 4
Sameiet består av 18 seksjoner.
Sameiet Magnus Bergsgt 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983045294, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
212 610
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er **Miglena Todorova** . Sameiet er fritatt fra revisjonsplikten.

Styrets arbeid

Styret har avholdt fem styremøter i 2024 og behandlet bl.a. følgende saker:

Nødvendig vedlikehold
4 balkonger mot gaten er utbedret.
11 pipehatter er montert
Inngangspartiet er nymalt og utbedret
To avfuktere er plassert i kjeller for å begrense fuktdannelse om sommeren.
Tilbakeslagsventiler er innstallert i kjeller A og B for å unngå at det kommer opp vann fra slukene ved kraftig regnvær.
Treet mot gaten ble trimmet og redusert med 50%

Annet vedlikehold
Styret har håndtert 3 vannlekkasjer i løpet av 2024
Gjennomføring av vårdugnad
Vi har inngått rammeavtale med Elektriker'n Majorstua og Rørleggersentralen

Brannsikring
Byantikvaren godkjente utformingen av nye brannsikre vinduer. 3 brannsikre vinduer er montert i A trappeoppgangen.

Branndører: beboerne med ikke originale dører kan skifte ut dørene etter allerede fastsatt tegning ved å sende en bestilling til Oslo Brannsikring ved ricardas@oslobrannsikring.no eller brannsikre eksisterende dører ved å kontakte Østheim Byggfornyelse AS. Byantikvaren har satt forbud mot å skifte originaldørene. Styret har innhentet tilbud på brannsikring av originaldører. Vennligst kontakt Østheim Byggfornyelse AS. Fristen for å brannsikre dørene er ut 2026.

Det ble utført årlig kontroll av brannalarm og pulverapparater. Alle batterier i detektorene ble skiftet.

Økonomi
Årsregnskapet for 2024 er gjennomgått av styret og foreslås godkjent av årsmøte.
Budsjettet er utarbeidet under forutsetning av at det innkreves 440.000 i innskutt kapital til utbedring av brannbalkongene, trinn 1.

HMS:
Vi har kontrollert at fellesarealene er frie for private gjenstander. Stadig er det noen som lagrer private eiendeler eller avfall i felles arealene. Dette er forbudt. Veldig tidskrevende for styret å rydde opp i.
Styret har informert beboerne om HMS ansvaret i november 2024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Det er ingen vesentlig avvik fra budsjettet. Montering av vinduer i 2024 er finansiert med midler innhentet i 2023. Besparelser i kommunalavgifter er brukt til løpende vedlikehold.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på -308.622 fordi finansiering av brannsikre vinduer på 360.000 ble innhentet i 2023. Underskuddet foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er inkludert.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 er 407.541 mot 774.837 i 31.12.2023.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettforslaget for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Løpende vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det løpende vedlikehold som omfatter bl.a. utbedring av terrassen i B, egenandel forsikring, sprekker i fasaden og boning av trappene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 18 % for vann- og avløp og +5% feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 15 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Magnus Bergsgt 4.
Vi budsjetterer også med en egenandel på kr 10.000x2.

Lån
Sameiet Magnus Bergs gt 4 har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettforslaget har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

I budsjettforslaget er felleskostnadene økt med 15% fra februar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET MAGNUS BERGSGT 4
ORG.NR. 983 045 294, KUNDENR. 2403

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	843 204	841 224	841 557	952 402
Andre inntekter	3	452 456	51 436	450 000	440 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 295 660**	**892 660**	**1 291 557**	**1 392 402**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	-3 900	-3 701
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000	-26 250
Forretningsførerhonorar		-48 570	-46 188	-49 000	-51 000
Konsulenthonorar	6	-565	-59 188	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-997 260	-188 426	-475 000	-225 500
Forsikringer		-113 621	-100 074	-110 000	-131 000
Kommunale avgifter	8	-145 990	-218 570	-250 300	-164 416
Energi/fyring		-14 717	-14 690	-15 000	-15 600
TV-anlegg/bredbånd		-125 978	-120 353	-126 000	-129 252
Andre driftskostnader	9	-119 144	-117 894	-118 500	-115 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 594 369**	**-893 908**	**-1 182 700**	**-872 019**
DRIFTSRESULTAT		**-298 709**	**-1 248**	**108 857**	**520 383**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 567	18 715	12 500	11 000
Finanskostnader	11	-31 479	-32 118	-29 400	-28 400
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-9 912**	**-13 403**	**-16 900**	**-17 400**
ÅRSRESULTAT		**-308 622**	**-14 651**	**91 957**	**502 983**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-308 622	-14 651		

SAMEIET MAGNUS BERGSGT 4
ORG.NR. 983 045 294, KUNDENR. 2403

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 159	18 271
Kundefordringer		35	3 603
Forskuddsbetalte kostnader		32 313	31 494
Driftskonto OBOS-banken		378 706	377 803
Sparekonto OBOS-banken		8 229	401 677
SUM OMLØPSMIDLER		**422 442**	**832 849**
SUM EIENDELER		**422 442**	**832 849**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		107 645	416 266
SUM EGENKAPITAL		**107 645**	**416 266**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	299 896	358 571
SUM LANGSIKTIG GJELD		**299 896**	**358 571**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 813	18 102
Leverandørgjeld		9 925	32 633
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Påløpte renter		128	2 435
Påløpte avdrag		0	4 737
Annen kortsiktig gjeld	13	35	105
SUM KORTSIKTIG GJELD		**14 901**	**58 012**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**422 442**	**832 849**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Magnus Bergsgt 4

Roberto Carpagnano Sadia Nazir Khan Pejman Khanifam

Tone Nakstad Knut Stene-johansen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	640 812
Telia Flex bredbånd	121 176
Lån	81 216
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**843 204**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Ekstra innbetaling ifm. vedlikehold	449 996
Nettinnbetalinger	1 560
Utleie	900
SUM ANDRE INNTEKTER	**452 456**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 525**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 25 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-565
SUM KONSULENTHONORAR	**-565**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-532 215
Drift/vedlikehold VVS	-33 883
Drift/vedlikehold elektro	-9 872
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 467
Drift/vedlikehold brannsikring	-386 618
Kostnader dugnader	-5 206
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-997 260**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-62 121
Feieavgift	-4 080
Renovasjonsavgift	-79 789
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-145 990**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 202
Verktøy og redskaper	-764
Driftsmateriell	-4 273
Lyspærer og sikringer	-1 248
Vaktmestertjenester	-86 450
Renhold ved firmaer	-12 238
Andre fremmede tjenester	-3 697
Andre kontorkostnader	-888
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 256
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-119 144**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 322
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 229
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	146
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 698
Andre renteinntekter	172
SUM FINANSINNTEKTER	**21 567**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-26 479
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-4 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-31 479**

NOTE: 12
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2022	-452 535	
Nedbetalt tidligere	93 964	
Nedbetalt i år	58 675	
		-299 896
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-299 896**

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

Annen informasjon om MB4 sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78715722. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styreleder og forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Digital oppslagstavle Vibbo.no
Kommunikasjonskanalen sameiet bruker heter Vibbo. Dette er sameiets digitale oppslagstavle og kommunikasjonsplattformen mellom styret og seksjonseiere https://vibbo.no/magnus-bergsgt-4 Vi oppfordrer alle til å laste ned Vibbo appen på mobilen og slå på varsler. Alle som leier ut sine leiligheter bes registrere sine leietagere med navn og epost i portalen.

Vaktmester
Vaktmester ivaretar renhold og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.
Styret er oppdragsgiver til vaktmesteren. Ta kontakt med styret via Vibbo hvis henvendelsen gjelder fellesarealet / bakgården.
Private henvendelser som gjelder egen seksjon, må dekkes av seksjonseier.
Vaktmester kan kontaktes på tlf: 975 02 967 / dirkoz2005@hotmail.com
Kontaktinformasjon er også lagt ut i Vibbo appen og på oppslagstavlen i oppgangen ved Postkassene.

Kabel-TV
Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester. Kabel-tv leverandør servicetelefon: 21 50 21 50. For mer informasjon se: www.telia.no

Nøkler
Nøkler til inngangsdør kan bestilles via OBOS ved å kontakte eierskifter@obos.no
Alle beboere har tilgang til digital nøkkel til inngangsdøren via Unloc appen i Vibbo.
Nøkler til loftet produseres og faktureres av styreleder.

Ringeklokke og postkasseskilt
Navneskilt til ringeklokke kan bestilles gjennom DataCall tlf: 67589900
firmapost@datacall.no
Leiligheter som leies ut anbefales å ha leilighetsnummer på ringeklokken for å unngå klistrelapper på ringeklokken.
Alle beboere må har postkaseskilt: https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha godkjent røykvarslere, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å informere styret hvis de har mistanke om at utstyret ikke fungerer. Sameiet er ansvarlig for brannsikkerheten i fellesområder. CORE Security AS har montert felles brannvarslingsanlegg som IKKE er koblet dirkete til Oslo brannvesenet. Evakuer og ring 110 ved hvis det brenner i bygården.

Alle beboere må gjøre seg kjent med sameiets generelle branninstruks se husholdningsregler. På brannvarslings panelene i begge oppgangene vil det stå H-nummer og oppgangen hvilken detektor som er utløst. Det utføres også en årlig kontroll av brannsikkerhet hvert år av. Kontakt styret for mer informasjon om brannsikringen og brannalarmen.

Rehabilitering/større vedlikehold

2024

- Rehabilitering av fire balkonger ut mot gateplan
- 11 pipehatter er montert
- Inngangspartiet er nymalt og utbedret
- To avfuktere er plassert i kjeller for å begrense fuktdannelse om sommeren.
- Tilbakeslagsventiler er innstallert i kjeller A og B for å unngå at det kommer opp vann fra slukene ved kraftig regnvær
- 3 Nye brannsikret vinduer i oppgang A
- Beskjæring av tre i forgården mot Magnus Bergs gate 2

2023

- Installasjon av vannmåler
- Brannsikring av himlingen i portrommet
- Fjerning av mose i bakgården på dugnad

2022

- Brannoppgradering av kjeller i oppgang A og B
- Nye bod vegger og boddører i kjeller
- Manuelle siringer er byttet ut i 2022 for alle leiligheter til automatiske hovedsikringer med overspenningsvern.
- Belysning i kjeller er oppgradert til led sensor taklamper

2020

- Innstallering av brannvarslingssystem fra Core Security AS i leilighetene, fellesarealene som oppgang, loft og kjeller i begge oppgangene.
- Beskjæring av tre i forgården mot Magnus Bergs gate 2
- Mottatt pålegg fra Oslo Vann- og Avløpsetat om utbedring av avløpsrør. Utbedring ble gjennomført januar 2020

2019

- Felling av tre i bakgård.

- Gjennomført brannteknisk tilstandsrapport og utarbeidet fremdriftsplan for utbedring av pålegg fra Oslo Brann- og Redningsetat.

2018

- Avløpsrens
- Totalrehabilitering av tak, nedløp, renner og piper
- Rehabilitering av fire balkonger ut mot gateplan

2016

- Rehabilitering av mur fasade på bakkeplan samt bytting av rustne stålbjelker
- Utvendig maling av vinduer ut mot gateplan
- Høytrykksvask av fasade

2014

- Utbedring av pipeløp

Brannsikring	Utført / Ikke utført	År	Pris	Leverandør	Ansvarlig
Utbedring av 3 brannbalkonger mot bakgården	Tilbud hentet	2026	1,000,000		
Nytt calling anlegg	Tilbud hentet	2025-2026	80,000	Datacall	
Terrasse 5etg (B)	Ikke startet	2025	Innhent tilbud		
Varmekabler takrenne /avløpsrør	Ikke startet	2025	Innhent tilbud		
Sjekk sluk i alle bad / finn hovedkranen	Ikke startet	2025	Innhent tilbud		
Rensing av ventilasjonsrør	Ikke startet	2025	Innhent tilbud		
Nye el-skap med lås	Ikke startet	2025	Innhent tilbud		
Oppgradering av bakgården	Ikke startet	2025	Innhent tilbud		
Rørspyling	Ikke startet	2025	Innhent tilbud		
Oppgradering av trappeoppganger	Ikke startet	2026	Innhent tilbud		
Brannsikring av inngangsdører	Løpende	2025-2026			Hver seksjon

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.25
Selskapsnummer: 2403 **Selskapsnavn:** SAMEIET MAGNUS BERGSGT 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Roberto Carpagnano velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen foreslås Roberto Carpagnano. Som protokollvitner foreslås Amila Sehic og Henrik Fauske.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet føres mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Brannsikring og vedlikehold

Ingen forslag

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 26.250,-

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Roberto Carpagnano

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Amila Sehic

☐ Madelen Klevland

☐ Thor Henrik Raknerud

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Henrik Fauske

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET MAGNUS BERGSGT 4

Organisasjonsnummer: 983045294
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. mars kl. 20:00 til 27. mars kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: **14.**

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Roberto Carpagnano velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen foreslås Roberto Carpagnano. Som protokollvitner foreslås Amila Sehic og Henrik Fauske.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskuddet foreslås føres mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet føres mot egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Brannsikring og vedlikehold

Brannsikring: hver seksjon er ansvarlig for å brannsikre sin inngangsdør innen 31.12.2026. Originale dører kan ikke skiftes ut men må restaureres. Byantikvaren støtter bevaring av originaldører med 9.000 kr pr dør. Ikke originale dører kan enten restaureres eller skiftes ut.

Vedlikehold: listen følger vedlagt. Styret følger vedtaket fra 2024 og henter inn 440.000 i kontantinnskudd i 2025 som første avdrag for utbedring av brannbalkonger i 2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Ingen forslag
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 26.250,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 26.250,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Roberto Carpagnano (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Roberto Carpagnano

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Henrik Fauske (10 stemmer)
Madelen Klevland (14 stemmer)
Amila Sehic (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Henrik Fauske
Madelen Klevland
Amila Sehic

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Thor Henrik Raknerud (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thor Henrik Raknerud

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET MAGNUS BERGSGT.4

Fastsatt på årsmøte 04.04.2000. Vedtektene avløser tidligere vedtekter og gjelder fra årsmøtet. Vedtektene er samordnet med eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr.31.

Endret 24.03.21 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr 65.

§1

Sameiet er stiftet av eierne av samtlige seksjoner på Magnus Bergsgt. 4 grn.212 bnr.610 i Oslo.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse i overensstemmelse med disse vedtekter, samt forsvarlig vedlikehold og drift av den faste eiendom.

Sameiet består av i alt 18 boligseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret.

§2

Eierforhold m.v.

Seksjonseierens rettigheter og forpliktelser er fastsatt i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 (eiersl.) og disse vedtektene.

Hver seksjonseier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. § 10, i henhold til den sameiebrøk som er fastsatt for seksjonseiers seksjon.

Til hver seksjon er knyttet eksklusiv disposisjonsrett til en av eiendommens leiligheter som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner tinglyst 10. 01. 1985, samt rett til bruk av ytre rom og utvendige arealer avsatt til felles bruk.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett ved salg eller utleie av andre seksjoner.

Seksjonen kan fritt omsettes og pantsettes, men salg skal meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse og kan ikke endres til ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet, eller på noen annen måte som medfører gene for de øvrige beboerne av eiendommen, jfr. oppdelingsbegjæringen tinglyst 10.01.1985.

§3

Ordinært årsmøte.

Årsmøtet er sameiets øverste organ og medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden og de forslag som skal behandles på møtet.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 4, 3. ledd, skal kunne behandles på årsmøte, må hovedinnholdet i forslaget være gjengitt i innkallingen.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

§4

Årsmøtets kompetanse.

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Med de unntak som er nevnt nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

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

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

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

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

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

e) samtykke til reseksjonering

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

Årsmøtet, styret eller andre som etter esl § 62 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§5

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 5 % av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§6

Ekstraordinært årsmøte.

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

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som skal behandles.

§7

Styret

Styret består av inntil 5 medlemmer og 1 varamedlem.

Styrets arbeidsoppgaver er å effektuere årsmøtets vedtak i samarbeid med forretningsfører og styret er ansvarlig for forsvarlig drift m.v. av eiendommen.

Styremedlemmene velges av årsmøtet. Styret velges for to år. Styrelederen velges særskilt. Styret kan gjenvelges.

Det innkalles til styremøte av styreleder i samarbeid med forretningsfører, etter behov, eller når forretningsfører eller minst ett styremedlem krever det.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggende for seksjonseierne og ved salg som er besluttet av årsmøtet representerer styret seksjonseierne. Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne.

§8

Forretningsfører.

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsfører skal føre regnskap i h.t. regnskapsloven av 17. juli 1998 nr. 56 og fordele fellesutgiftene i.h.t. sameiebrøken.

§9

Revisjon.

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

§10

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

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

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene.

§ 11

Ansvar for sameiets forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

§12

Mislighold

Pålegg om salg.
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg 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.
Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

Fravikelse.
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen

etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eiersl. § 38 om salg.

Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i paragrafen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§13

Inhabilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

§14

Husordensregler

Den enkelte seksjonseier plikter å følge de husordensregler som er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 15

Vedlikehold

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

§ 16

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal vedtas av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 17

Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

§ 18

Kortidsutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 19

Erstatningsansvar

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter esl § 32 og vedtektenes § 13, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Jfr esl § 34.

Dersom sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter esl § 33 og vedtektenes § 13, skal sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Jfr esl § 35.

§20

Tvistemål

Tvistemål mellom seksjonseiere hører i første instans under Oslo byrett.

Hvis ikke annet følger av disse vedtektene kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 til anvendelse.

Husordensregler for Magnus Bergs gate 4

Fellesrom og bakgård

- Fellesrom, som gårdsrom, trappeoppgang, felles kjeller – korridorer skal ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne, og skal til enhver tid holdes ryddig
- Utgangsdørene skal holdes låst hele døgnet. Enhver er ansvarlig for de personene som slippes inn i eiendommen. Man bør ikke slippe inn andre enn egne besøkende.
- Sykler skal plasseres i sykkelstativene i bakgården. Det må søkes styret om eventuell parkering av motorsykkel i bakgården.
- Banking og lufting av tøy, møbler, sengetøy m.v. må kun foretas på gårdsplass. Risting av tepper og tøy fra vinduer er ikke tillatt.
- Uten tillatelse fra styret må det ikke anbringes plakater på eiendommen, settes opp skilter, automater, antenner, paraboler etc. eller settes opp plakater innenfor vinduene i leiligheten.
- Enhver forsøpling av trappeoppganger, bakgård, inngangspartier og fellesrom er forbudt. Alt avfall skal pakkes forsvarlig før det legges i søppelkassene. Søpp el rundt søppelkassene må unngås. Pappkartonger/esker skal komprimeres før de legges i papircontainer. Søppelposer må ikke settes utenfor døren i oppgangen eller i inngangspartiet. Har leiligheten egen veranda, plikter beboeren å fjerne is og snø straks. Likeledes må sluk/avløpsrør alltid holdes rent, slik at smeltevann og regn ikke samler seg på verandaen, men får fritt avløp. Hvis dette ikke utføres, blir beboerne ansvarlig for skade som følge av dette.
- Beboere må påse å ha på varme i leilighetene sine om vinteren, også når de er bortreist.
- Ved oppussing av leiligheter, må det ikke forsøples i fellesarealene.
- Av hensyn til rotteplage er det ikke tillatt å legge ut mat til dyr og fugler.
- Det er tillatt å holde hund og katt, under forutsetning av det dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Hunder og katter skal ikke luftes i bakgård.
- Bruk av bart lys i kjeller er forbudt.
- Store oppussingsprosjekter må meldes ifra til styret i forkant av oppussing, slik at styret kan varsle alle boenheter.
- Beboere må bruke autoriserte rørleggere for alt arbeid på vann- og avløpsrør. Det oppfordres til gode vaner og rutiner for å unngå og oppdage lekkasjer. Mat- og fettavfall skal ikke kastes ned i avløpet, men skal kastes i grønn avfallspose.
- Boenhet som pusser opp i sin leilighet er ansvarlig for daglig rengjøring av trappeoppganger og fellesarealer.

Postkasser og callinganlegg

- Klistrelapper på postkasser eller callinganlegg må ikke forekomme. Henvendelse skjer til forretningsfører, som sørger for bestilling. Lappene vil bli fjernet 14 dager etter innflytting. Dette gjelder også ved utleie av leiligheter.

Ro og orden

- Mellom kl 23.00 og 07.00 skal det være nattero i leiligheten. Denne nattero er lovbestemt og kan ikke fravikes. Ved selskapelighet/spesielle anledninger, annen aktivitet som forstyrrer naboer utover kl 23.00, skal beboerne av de øvrige leiligheter varsles på forhånd.

Oppdatert 24.03.2021

- Det er ikke tillatt med vedvarende uro og støy fra boligen på dagtid uten at dette er avtalt med naboer. Man må således også være varsom ved bruk av stereoanlegg eller annen musikk. Høyttalere skal være innstilt slik at det ikke sjener naboer.

Brannsikkerhet

- Se vedlegg og tilsendt brannsikring for sameiet

Generelt

Som husordensregler gjelder også særskilte instrukser som til enhver tid er gitt eiendommen for behandling av teknisk utstyr.

For eiendommen gjelder også de til enhver tid gjeldende vedtekter for Sameiet Magnus Bergs gate 4 og politivedtekter for Oslo. Brudd på husordensreglene og overnevnte, kan medføre at sameieren med tre måneders varsel blir pålagt å flytte og selge seksjonen (vedtektene §11).

N.B. Beboerne blir erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av Husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Vedkommende er også ansvarlig for at Husordensreglene blir overholdt av framleietaker eller av andre personer som vedkommende har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig (Husleieloven §20-21).

Å ivareta eiendommen på best mulig måte er med på å skape trivsel, samtidig som det er med på å øke eiendommens verdi.

Generell branninstruks

1. Alle er pliktig til å sørge for at brann ikke lett oppstår.
2. Elektriske apparater skal brukes i samsvar med bruksanvisning.
3. Skjøteledninger skal ikke brukes som en permanent løsning. De skal kun brukes i samme rom som gjenstanden de betjener.
4. Hold rømningsveier og fluktruter ryddige til enhver tid.
5. Foran nødutganger skal det til enhver tid være ryddig.
6. Det skal ikke plasseres søppel, gjenstander e.l. i rømningsveier og trapperom.
7. Manuelt slokkeutstyr og branntekniske installasjoner skal ikke blokkeres av lagervarer og lignende slik at funksjonen forringes.
8. Branndører skal holdes lukket med mindre de er koblet på magnetholder.
9. Bruk av åpen ild må kun skje under oppsyn og i kontrollerte former.
10. Hvis du oppdager ting ved brannsikkerheten som ikke er i orden skal dette straks meldes til vaktleder, daglig leder eller eiers representant.
11. Gjør deg kjent med plassering av slokkeutstyr, rømningsveier og plassering av brannmeldere.
12. Gjør deg kjent med hva slags brannsikringstiltak bygningen er utstyrt med.
13. Ved evakuering skal du bistå slik at personene kommer seg raskt og sikker ut og til oppmøtested.

Branninstruks for oppslag

Ved brannalarm – når det brenner

Varsle

1. Bruk den manuelle melderen
2. Meld fra til alle som er i umiddelbar fare
3. Meld fra til brannvesenet på tlf. 110
4. Meld fra til ansvarlig for hver avdeling.

Redde

1. Sørg for at alle kommer ut
2. Hjelp brannvesenet med evakueringen

Slokke

1. Prøv å slokke med husbrannslange eller håndslokkingsapparat

Rekkefølgen av ovennevnte punkter må du avgjøre selv ut i fra situasjonen. Du må alltid sørge for å tilkalle hjelp.

Lukk alle dører etter deg, så brann og røyk sprer seg minst mulig.

Møt opp på oppsamlingsplass vår som er:



Møteplass ved Magnus Bergs gate 3

(trekk vekk fra Magnus Bergs gate 4)

Dersom brannalarmen utløses ved en feil, f.eks. stekos / damp så gjør følgende:

1. Innen 3 minutter: Trykk på knappen (1) som vist i dette bildet og hold den inne i 10 sekunder til det røde indikatorlyset (2) blir tent.



2. Du har nå fått 5 minutter til å lufte ut og fjerne årsaken til at brannalarmen ble utløst.

3. Dersom årsaken til at alarmen ble utløst har blitt fjernet innen angitt tid resettes alarmen automatisk. Dersom det fremdeles er røyk vil alarmen gå i hele bygget og brannvesen evt. bli tilkalt.

1.6-1907.

261
1907.

Innleveres
i Begyndelsen
i Løbet af
i Slutningen af Vaaret.

Gr. 32/07 = 96 - 247
07 - 07

Expeditions-Dokument

angaaende Tunnicophus.

paa Matr.-No. 4 Magnus Bergsgt.

Indleveret 2den april 1907. Attesteret 7de August 1908

KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN 52/1907.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 5te April 1907

O. Bjelke Hoffermann

OPMAALINGS- OG REGULERINGSCHEFEN 234/1907. KRISTIANIA

Maalene er paaført situationsplanen med blyant. Til Magnus Bergs gade er regulert 3,15 m byggelinie. Gadens bredde er 15,7 m. Da er privat oparbeidet i rigtig bredde forbeid vanen ikke vedlagt til endelig bruk af byen.

Fortovsbredden af Magnus Bergs gade mellem Ths. Heftyes gade og Gimleveien bestemmes saaledes:

Skjæringspunktet af Magnus Bergs gades midtlinie med Ths. Heftyes gades midtlinie skal ligge paa enden 27,2 og skjæringspunktet af Magnus Bergs gades og Gimleveiens midtlinier paa enden 29,0. Tegning I: 444.

Fortovsbredden af Gimleveiens midtlinie forbi nr 4 Magnus Bergs gade bestemmes saaledes:

Skjæringspunktet af Gimleveiens midtlinie med

Anmelderen
2 tegninger

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-Nr. 1241
1927
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående vannklosettanlegg

på matr.-nr. 4 Magnus Bergsgate

Innlevert 5 nov. 1927 Attestert 15/6-29

Omsendes Oslo helseråd og vann- og kloakkvesen.

Oslo den 7de nov. 1927

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
JNR 004413 11. NOV. 1927
RØRLEGGERAVD.

J. Pettersen

Oversendes Oslo Vann og Kloakkvesen.
Klosettene må innredes etter vedlagte regler for W.C.-rom. Klosettvinduene må gjennomgå.

11/11 1927

J. Diesen

J.nr. 4413/1927. Matr.nr. 4 Magnus Bergs gate.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningsschefen i Oslo.

Saken har vært behandlet i følgende skrivelse av 15.ds. til anmelderne, C.Blunck A/S, som rørleggeranmeldelse:

" Under forutsetning av at bygningsvesenet approberer den byg-
"ningstekniske innredning, tillates arbeidet utført som anmeldt

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Core Security AS
Nesbruveien 75
1394 NESBRU

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.06.2021
CHRISTOPHER LANDMARK NAAS	202015361 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Selma Dizdarevic	

Adresse:	MAGNUS BERGS GATE 4A	Eiendom:	212/610/0/0
Tiltakshaver:	Core Security AS	Søker:	Core Security AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Magnus Bergs gate 4 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannvarslingsanlegg, mottatt 11.05.2021.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Selma Dizdarevic - saksbehandler
Hildegunn Ohren - for enhetsleder Anne Torill Halse
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

ANMELDELSE. V.D.

Tegning.

BYGNINGSCHEFEN Bd.-No. 1535/35 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Forandr. leilighet

på matr.-nr. 4 Magnus Bergs gate

Innlevert 26.august 1935. Attestert 27/11. 35.

Oversendes Vestre D. til innstilling.

Oslo, den 27-8-1935.

Ekhaugen.

Innstilles bl godkjennelse. Fritagelse ~~for~~ (innbl vedlegg) for å isolere vegg mellem leiligheten (anbefales) imøtegås

31/8-35

Adelsteen Normann

Godkjennes som innstillet.

Oslo 2/9-35

Medd. 4/9-35. A. Skiellerud

Bl 2 endr om ansv. rett.

Ekh

J.f.d.i aut. bl. 2

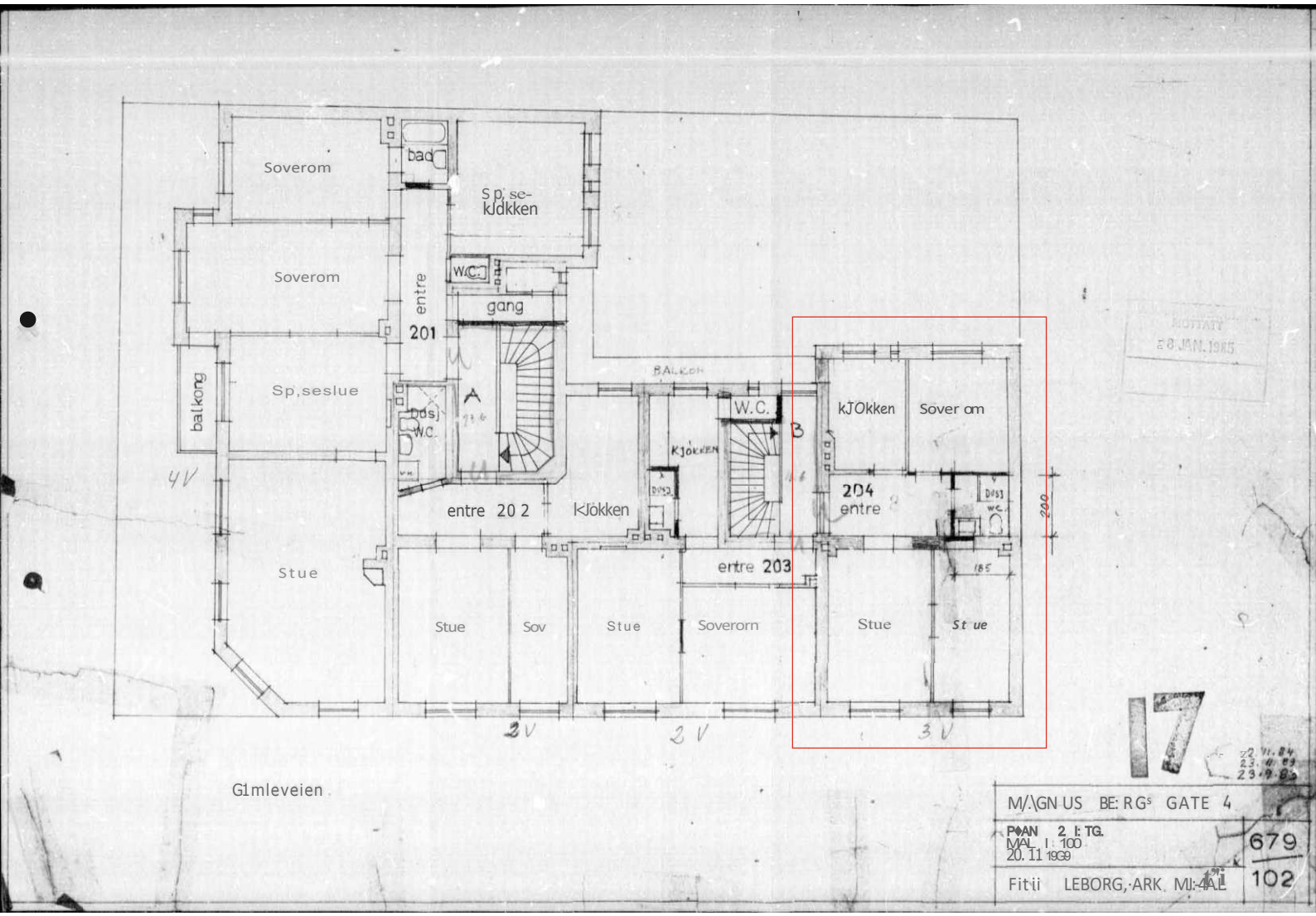
Oslo 26/9-35

Ekhaugen

Andragendet bl. 2 anbefales imøtegått.

24/9-35

Adelsteen Normann



G1mleveien

17

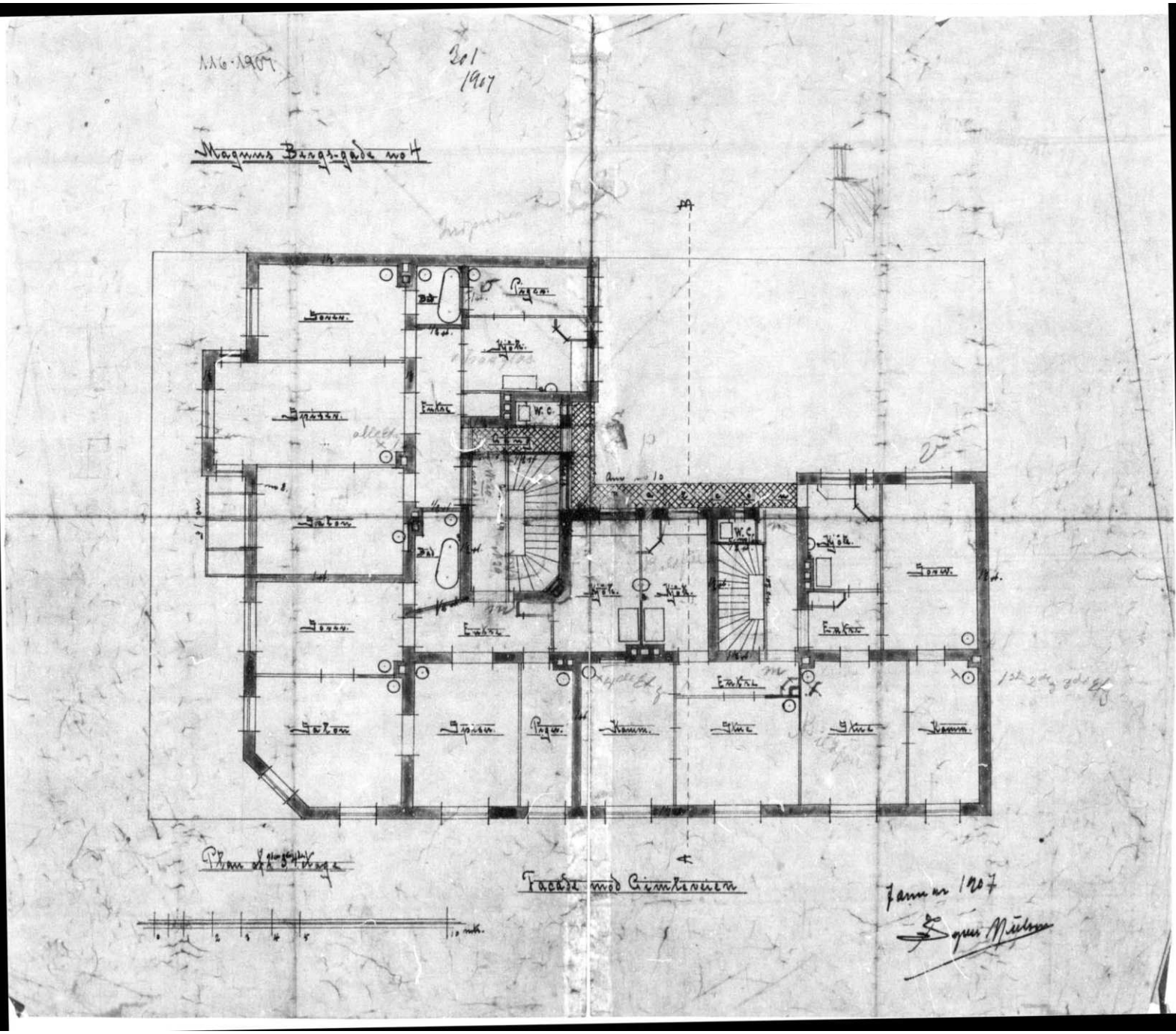
M/.\GN US BE: RGs GATE 4

PAN 2 I: TG.
MAL I : 100
20. 11 1969

679

Fitii LEBORG,·ARK. MI:4A.E

102


Magnus Bungalow No 4
Bad
Küche
W.C.
Diele
Wohnz.
Eßz.
Schlafz.
Kinderz.
Gast
Anbau
Front und Gartenseite
Januar 1907

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

10.JAN.85 001812

BYSKRIVEREN I OSLO

H

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 212	Bnr. 610	Fnr.	Kommune

2. Eier	Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
	A/S Eiendomsselskapet B.S.L.	
	Berit Stangeland og	18.05.40 [redacted]
	Thor Stangeland	22.05.40 [redacted]

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Avskriftens riktighet bekreftes

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 1571	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	111	21		
2	B	93	22		
3	B	44	23		
4	B	78	24		
5	B	155	24		
6	B	61	26		
7	B	59	27		
8	B	78	28		
9	B	111	29		
10	B	105	30		
11	B	59	31		
12	B	78	32		
13	B	111	33		
14	B	105	34		
15	B	59	35		
16	B	78	36		
17	B	105	37		
18	B	81	38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		1571	Sum teller skal stemme med nevner		

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

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

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
7-85	A/S Eiendomsselskapet B.S.L. Kaare Berg Finn Leborg Berit Stangeland Thor Stangeland
Sted Oslo	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Kaare Berg A/S	Skippergt. 33,Oslo 1	42.40.90

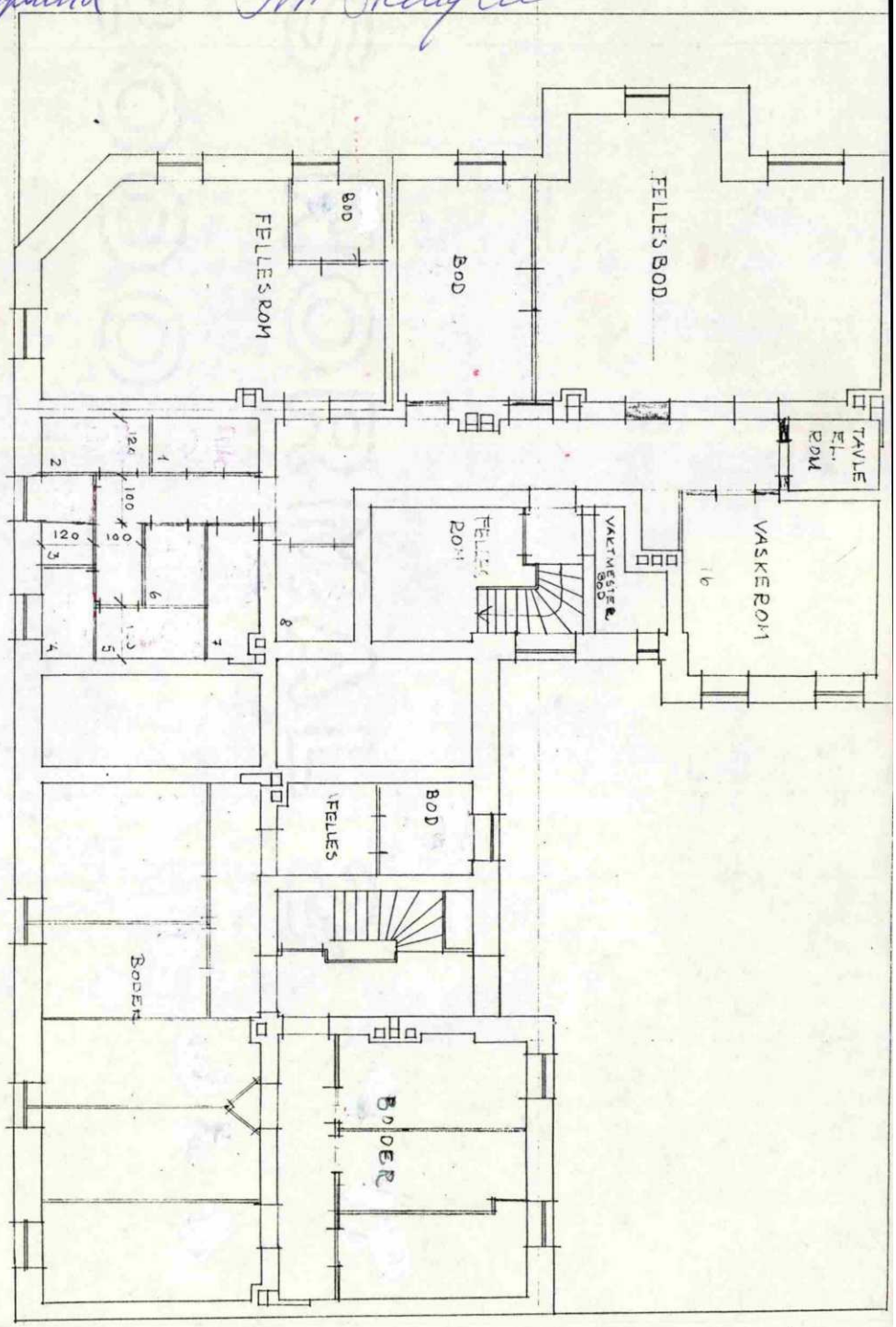
A/S Eiendomsselskapet B.S.L.

Side 1

Berit Stangeland

Thor Stangeland

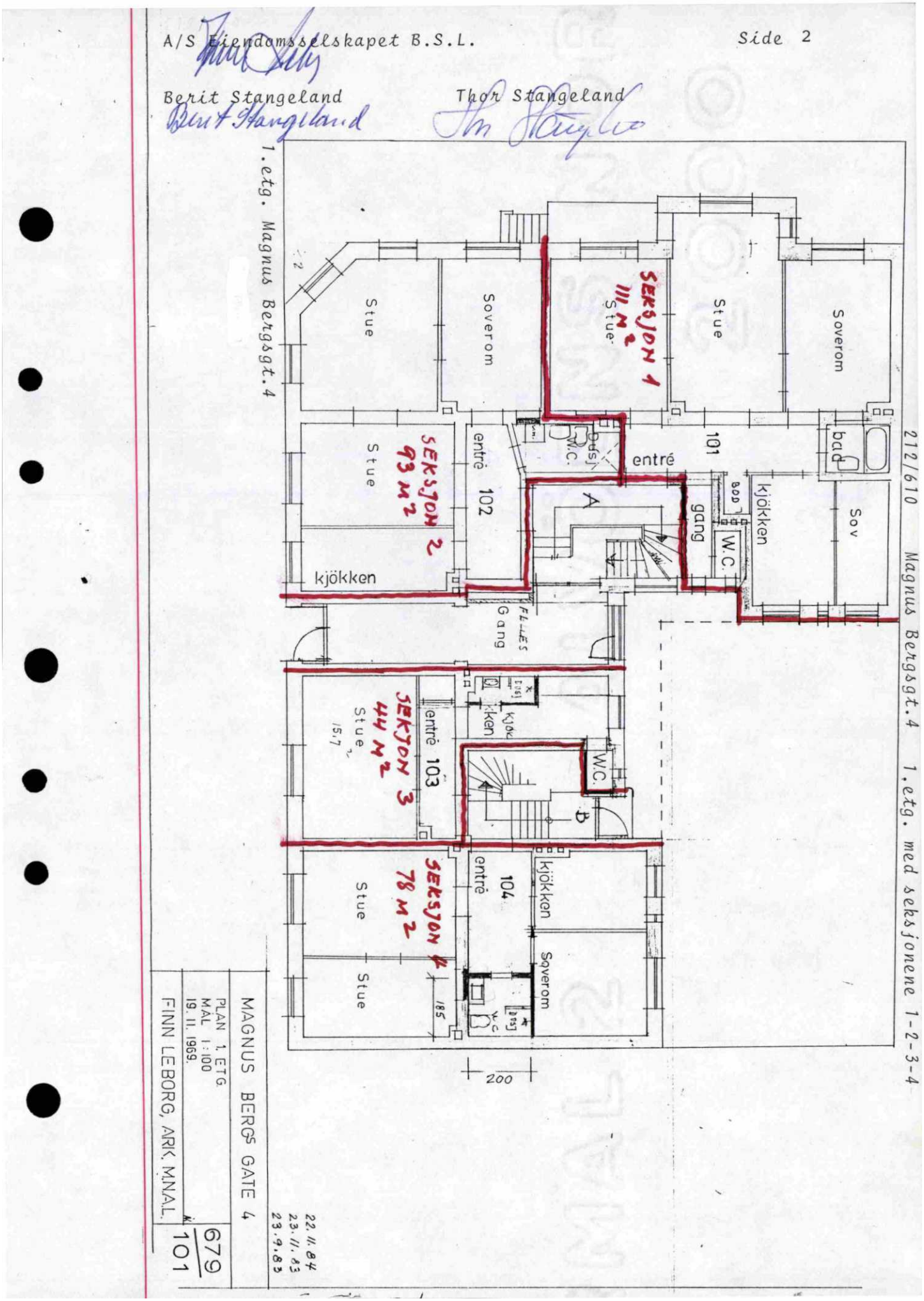
212/610
Kjellerplan Magnus Bergsgt.4

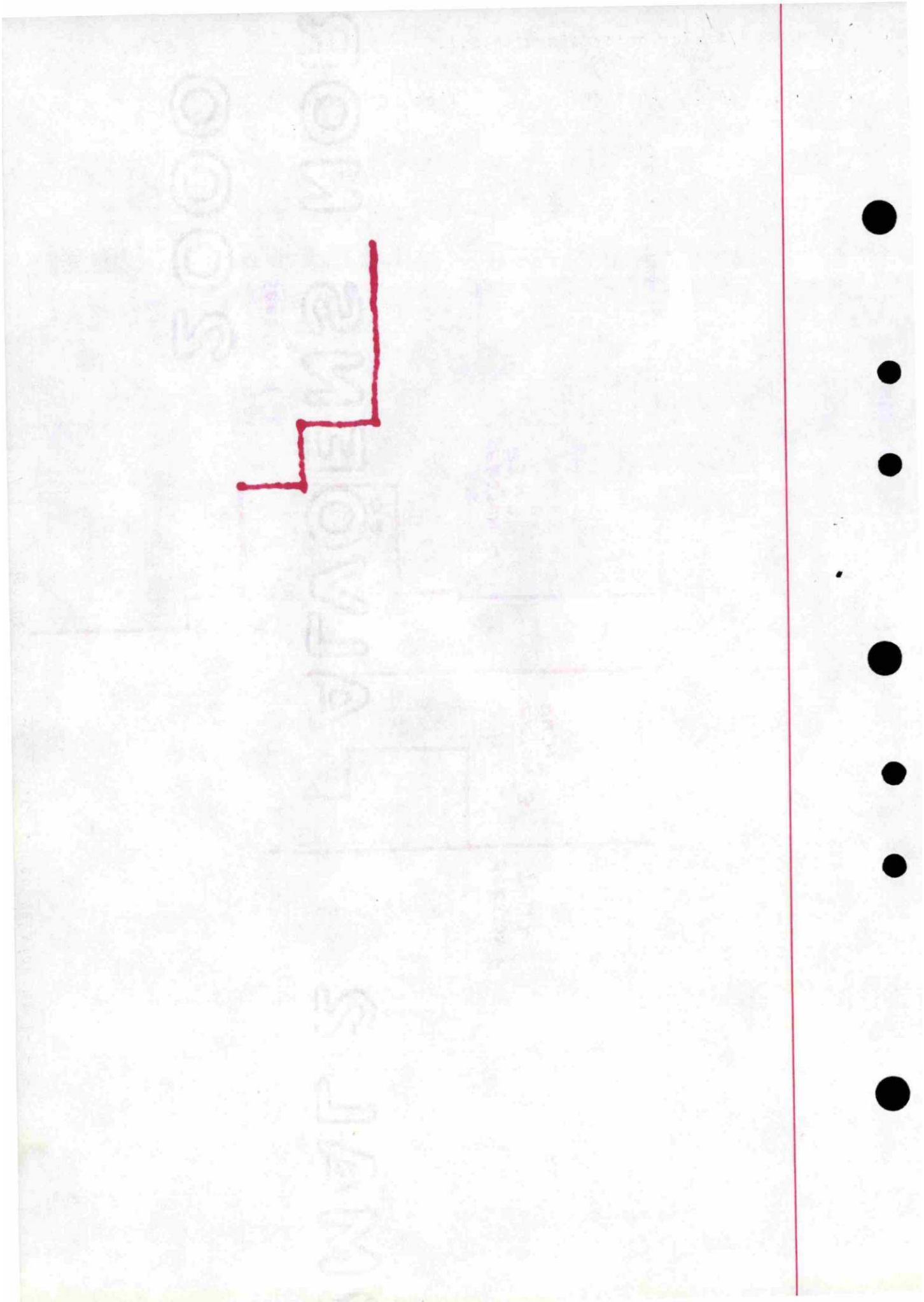


MAGNUS BERGS GATE 4
EIENDOMSSELSKAPET B.S.L. A/S
PLAN KJELLER
MÅL 1:100
18.11.1969.
FINN LEBORG, ARK MNAL

A/S Eiendomsselskapet B.S.L. Side 2

Berit Stangeland Thor Stangeland





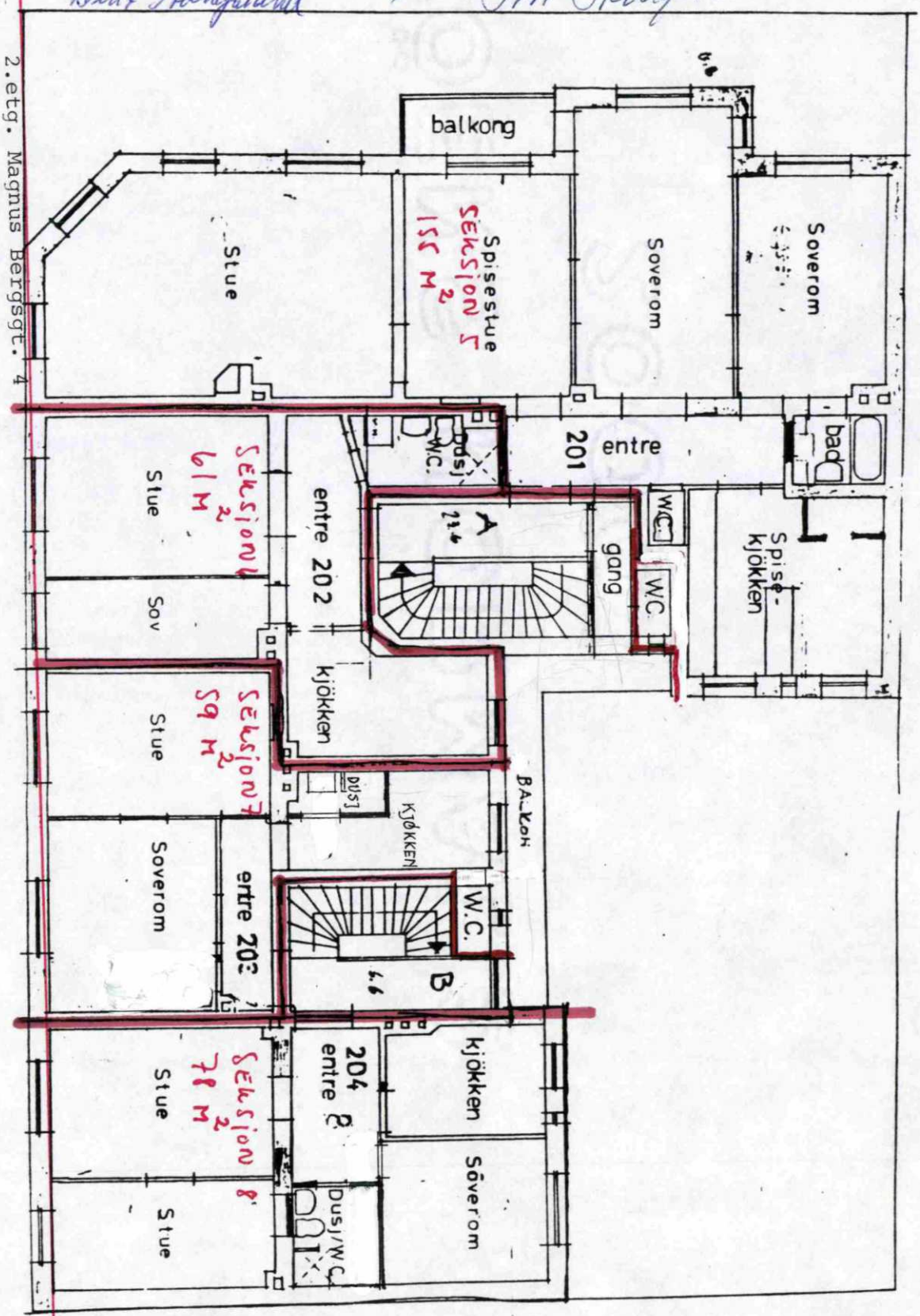
A/S Eiendomsselskapet B.S.L.

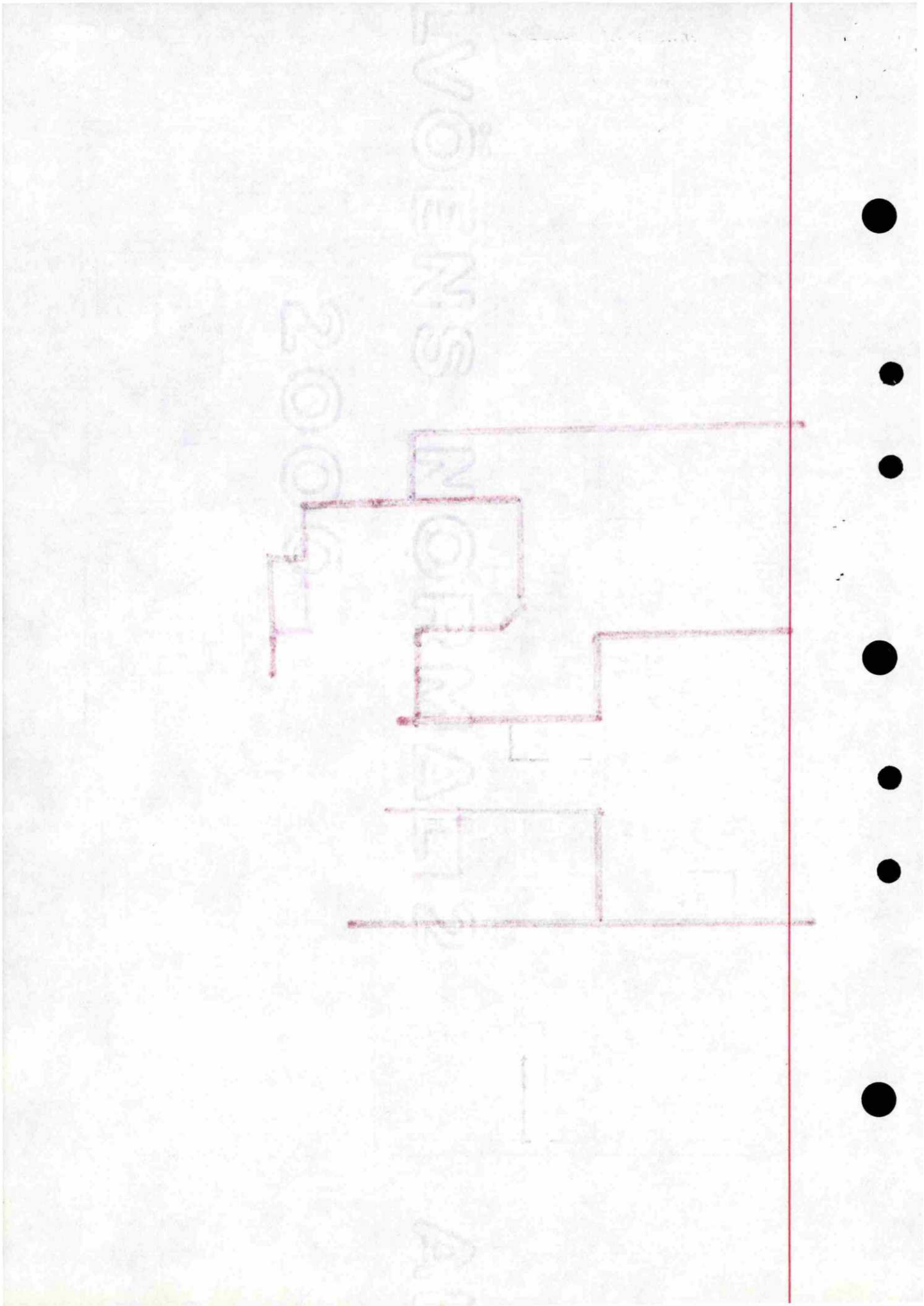
Berit Stangeland

Thor Stangeland

Side 3

212/610
Magnus Bergsgt. 4
2.etg. med seksjonene 5-6-7-8





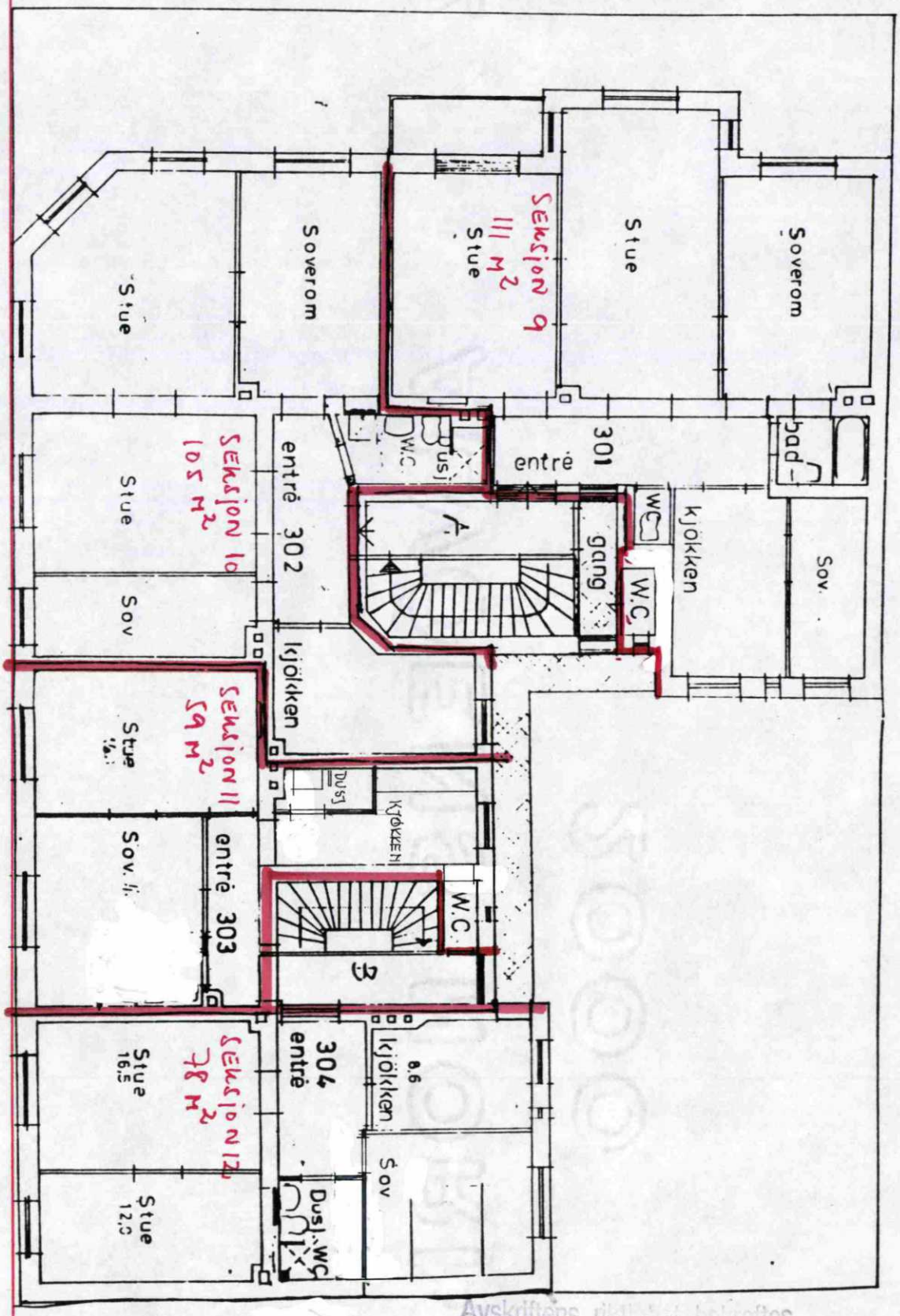
A/S Eiendomsselskapet B.S.L. Side 4

Berit Stangeland Thor Stangeland

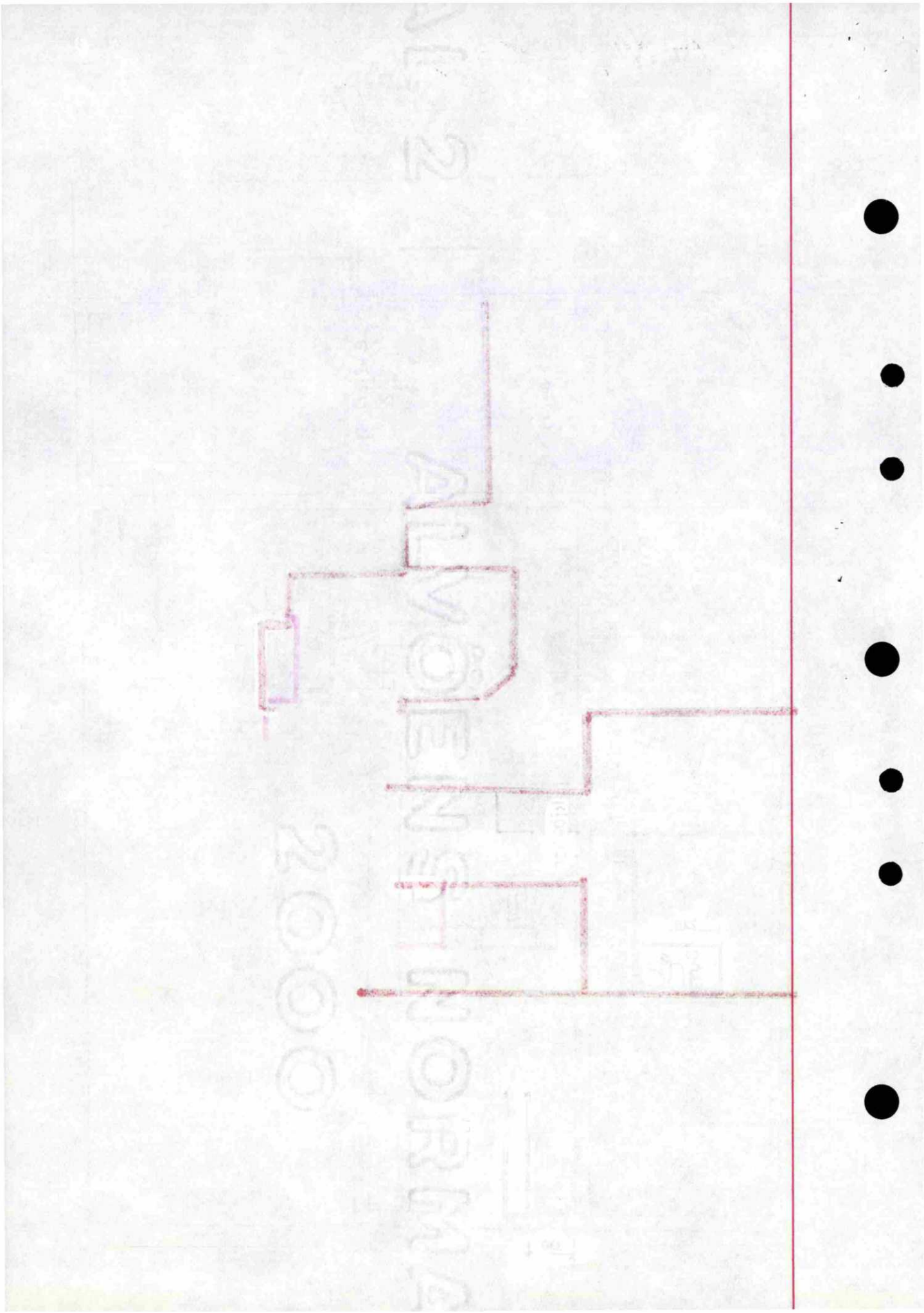
Berit Stangeland Th Stangeland

212/610 Magnus Bergsgt. 4 med seksjonene 9-10-11-12
3.etg.

3.etg.



Avskriftens riktighet bekreftes



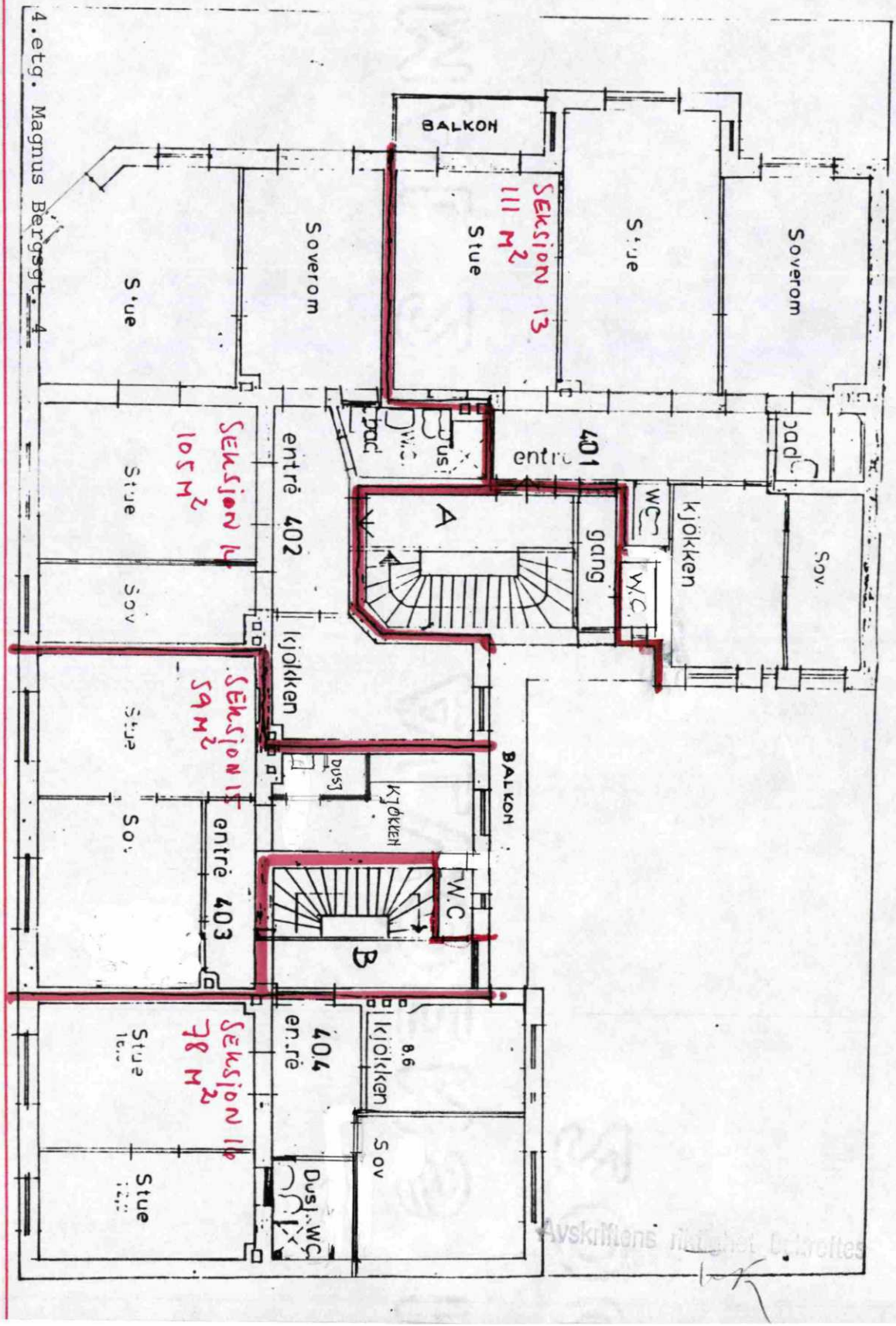
A/S Eiendomsselskapet B.S.L.

Side 5

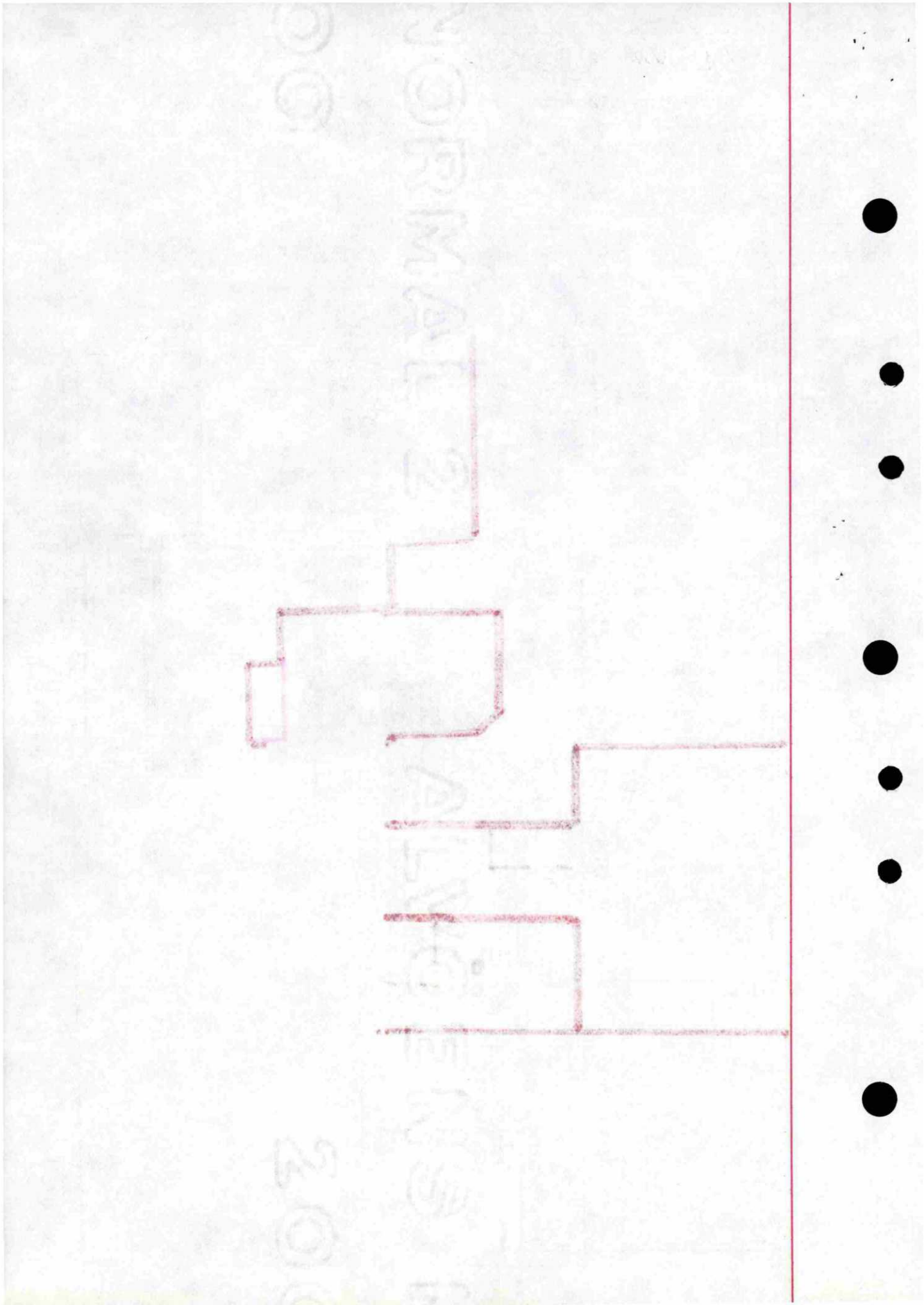
Berit Stangeland

Thor Stangeland

212/610
4.etg. Magnus Bergsgt. 4 med seksjonene 13-14-15-16.



Avskriftens riktighet bekreftes



Side 6

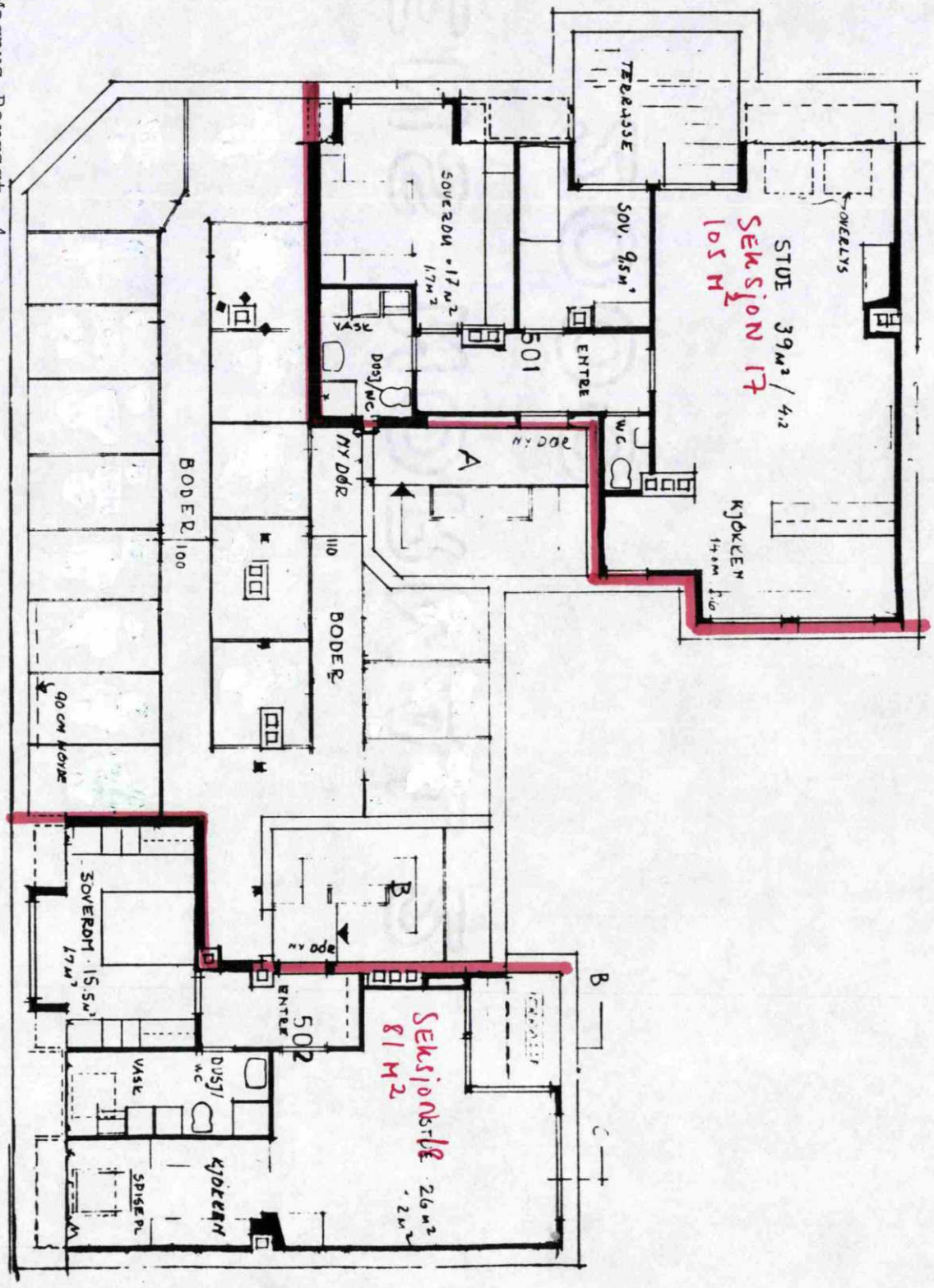
A/S Eiendomsselskapet B.S.L.

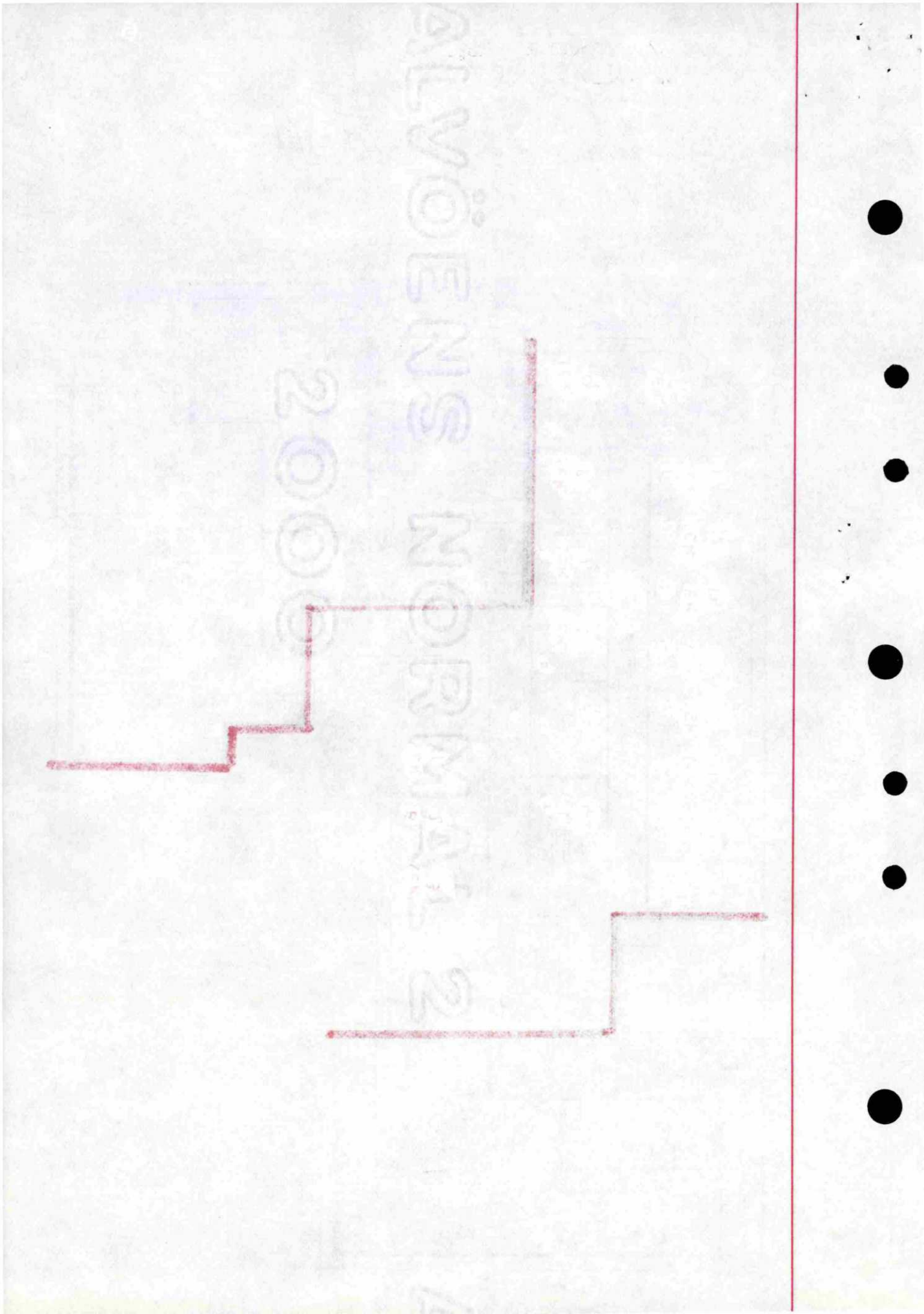
Berit Stnageland

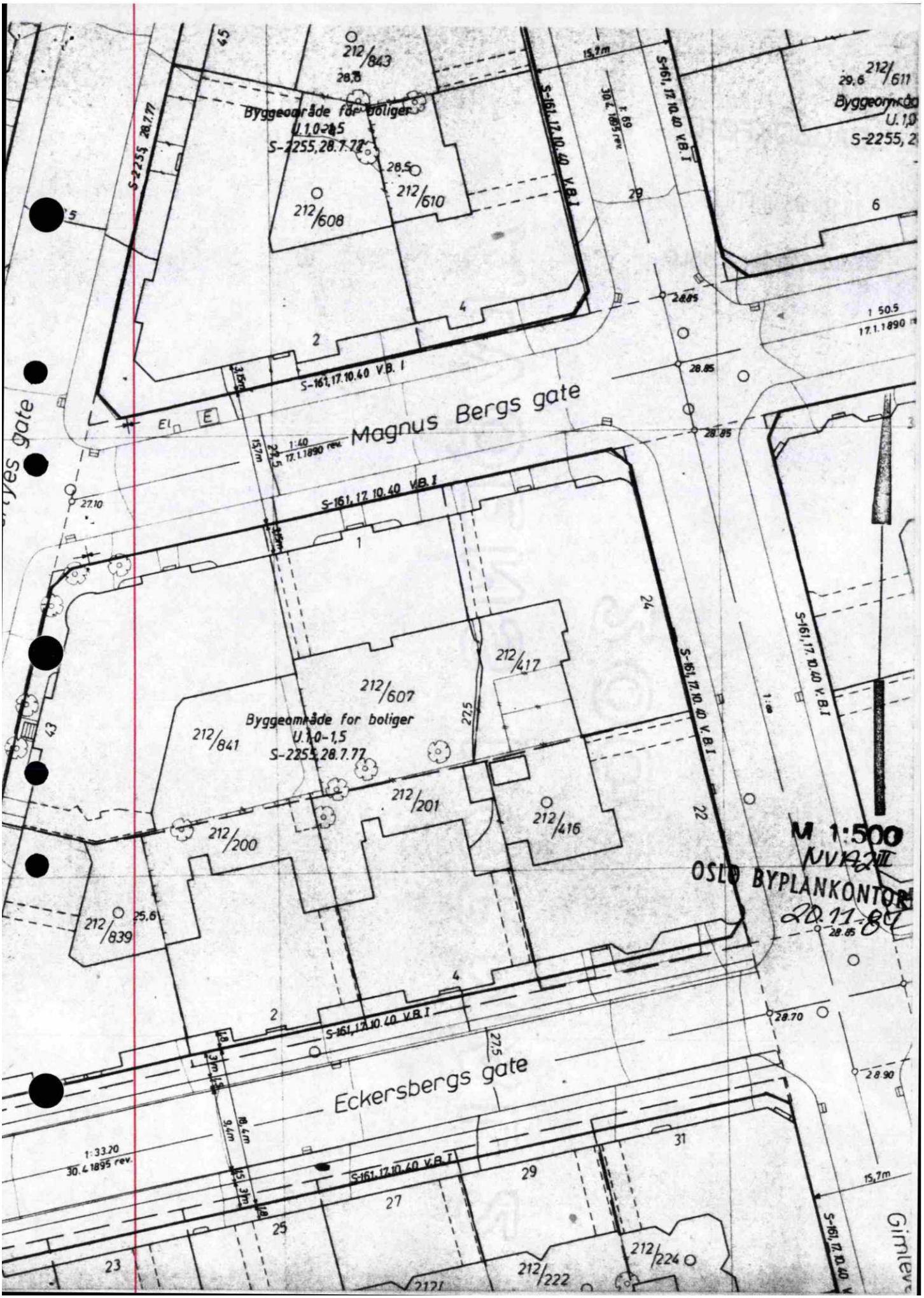
Thor Stangeland

212/610 Loft Magnus Bergsgt. 4 med seksjonene 17-18

Loft Magnus Bergsgt. 4




GODKJENT
DATO: 2/6/1986
INGENIØRMETER


Magnus Bergs gate
Eckersbergs gate
Byggeområde for boliger
U.1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
S-161, 17.10.40 V.B.I
212/843
212/610
212/608
212/607
212/417
212/841
212/201
212/200
212/416
212/839
212/224
212/222
M 1:500
OSLO BYPLANKONTOR
20.11.87

DAGBOKFØRT

10.JAN.85 001812

BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maren Berge Kurud
MAGNUS BERGS GATE 4B

Dato: 26.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522869
8876116

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 610

Vi viser til bestilling av 20251126 for MAGNUS BERGS GATE 4B.

GNR. 212 BNR. 610

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.08.1903.

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

556 m²

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

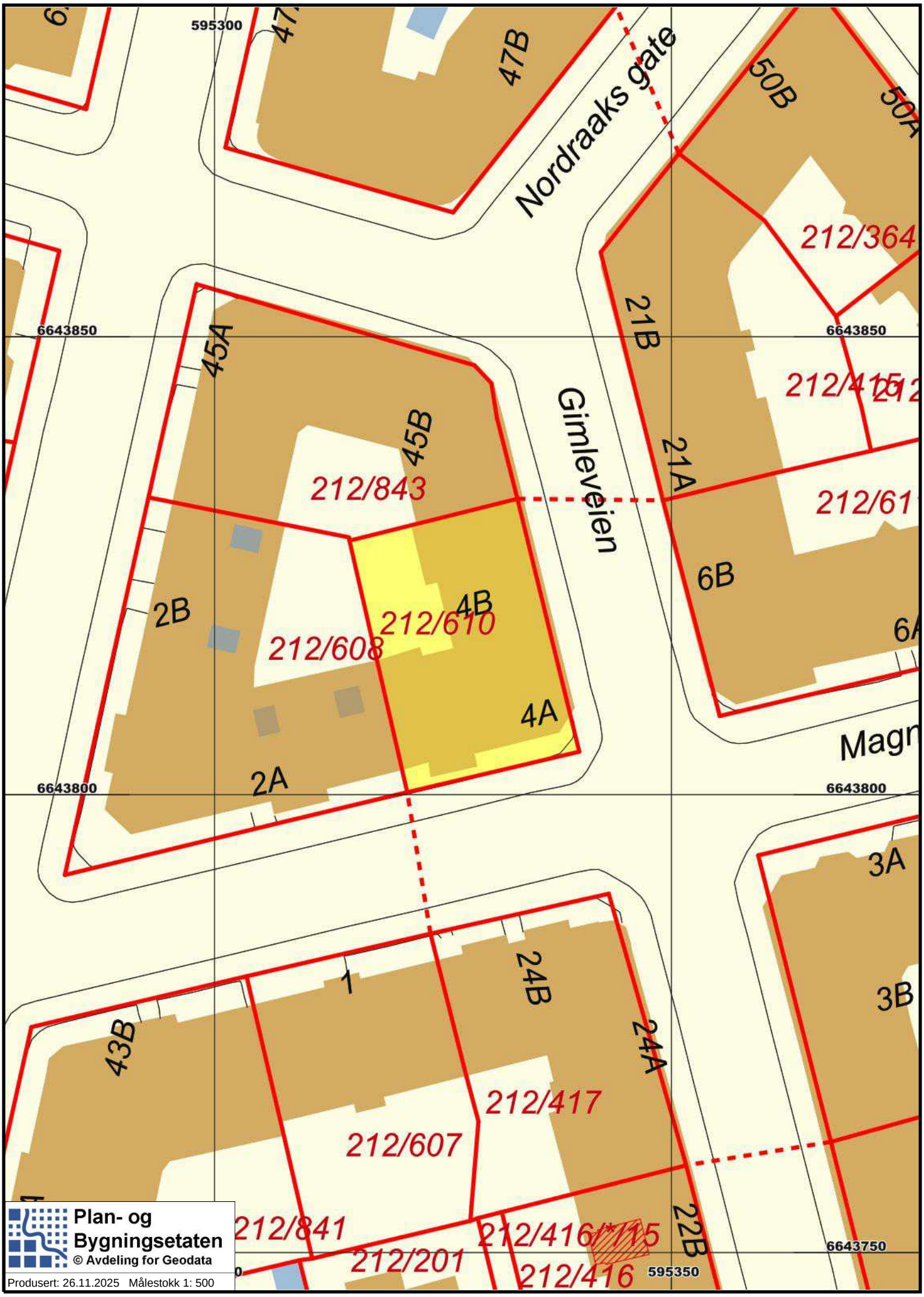
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

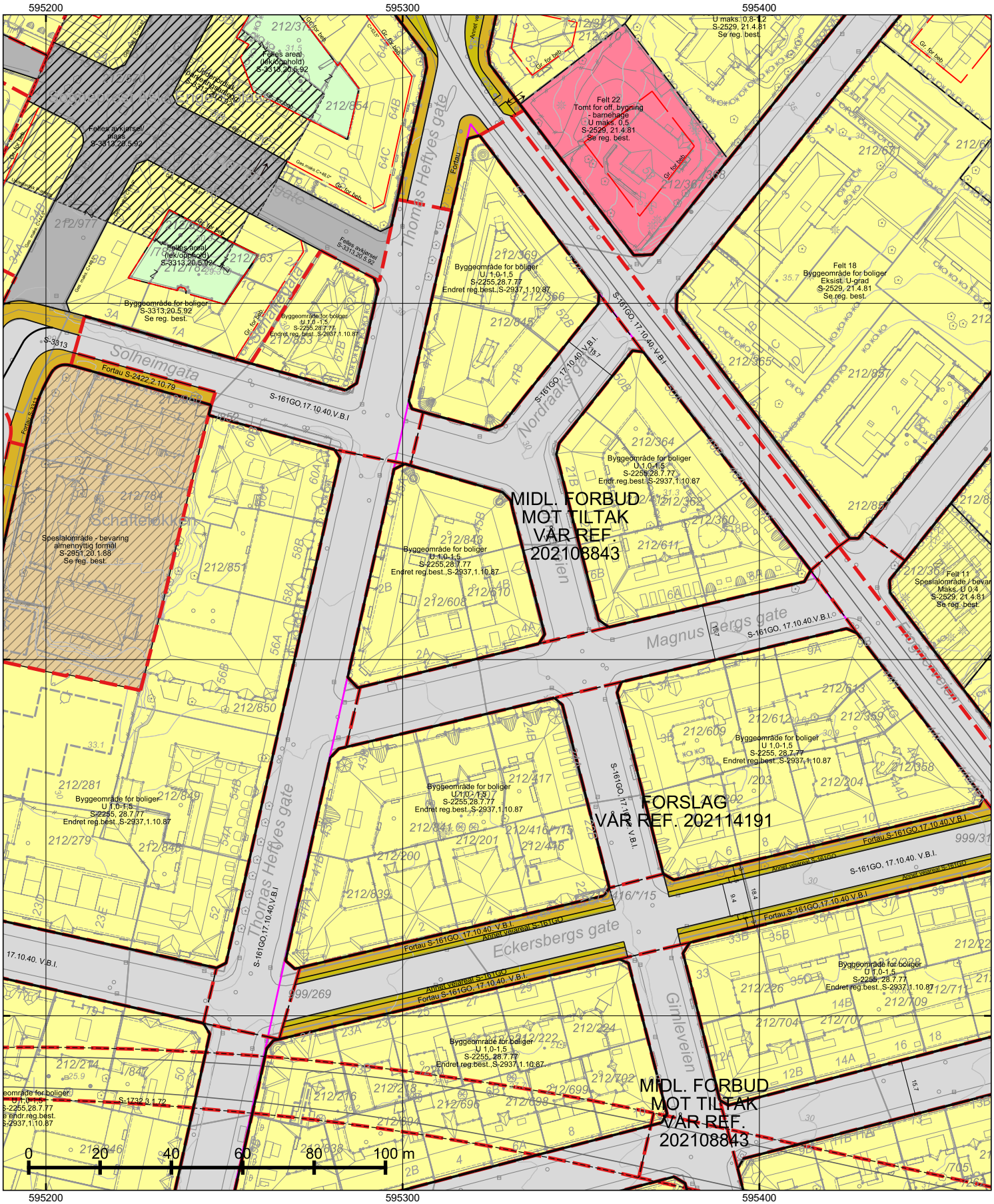
Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 26.11.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

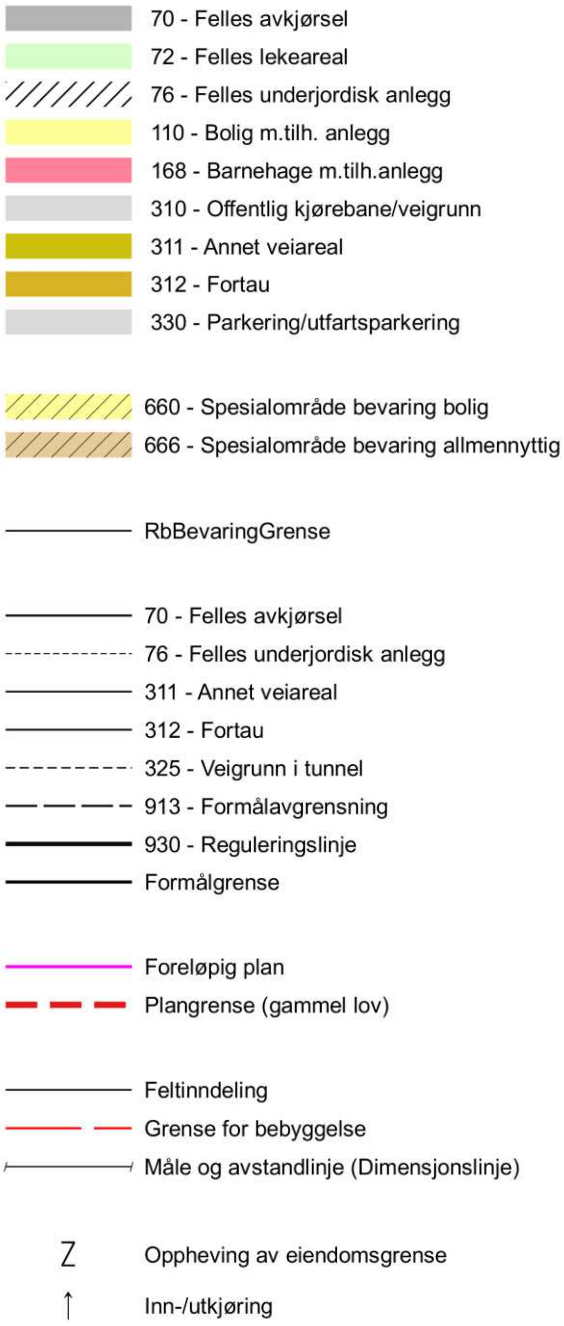
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

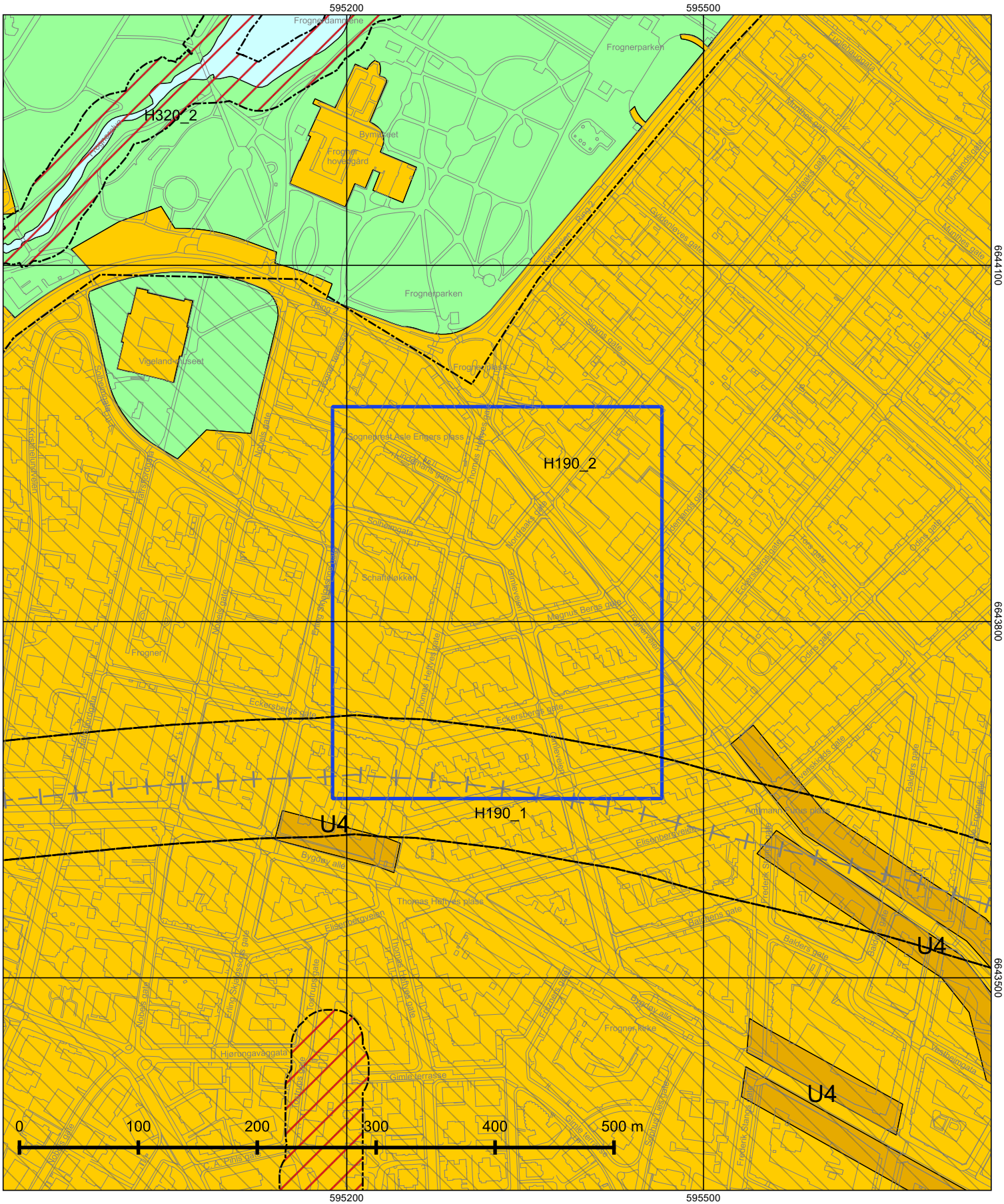
PlottID/Best.nr: 150230/ 86522869
Adresse: Magnus Bergs gate 4
Gnr/Bnr: 212/610
Deres ref.:
Kommentar:

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 tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150230/86522869
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Magnus Bergs gate 4B

Nabolaget Frogner - vurdert av 406 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	13 min 1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	15 min 1.3 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	20 min 1.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min 1.1 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	16 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frogner plass Linje 12N, 20	2 min 0.1 km
Frogner plass Linje 12	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5 km

BARNEHAGER

Schafteløkken Menighets barnehage ... 24 barn	3 min 0.2 km
Vigelandsparken barnehage (1-5 år) 49 barn	4 min 0.3 km
Nordraaksgate barnehage AI (1-5 år... 31 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Frognerveien	2 min
Ups Pickup Point Frogner Mat	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	15 min
Apotek 1 Frogner	4 min
Frogner Vinmonopol	4 min

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	8 min
Frogner stadion	10 min
Barry´s Colosseum	13 min
SATS Colosseum	13 min

«Forholdsvis rolig, med god tilgang til restauranter, butikker, og transport.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

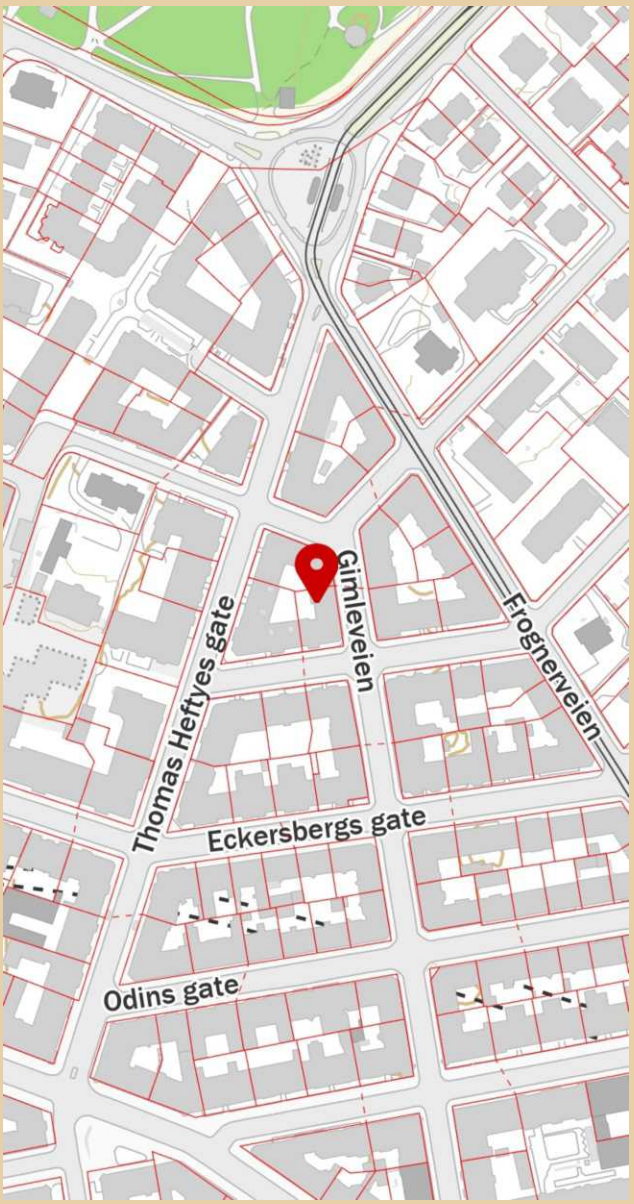
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Trikk
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Magnus Bergs gate 4 B, 0266 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 610, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186251001

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Maren Berge Kurud

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 953 37 037

E-post: marenberge.kurud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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