Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA

Dato: 18.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527062
205689

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 4

Vi viser til bestilling av 20260218 for BERGSLIENS GATE 6.

## GNR. 214 BNR. 4

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.01.1887.

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

## 278 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

**Plan- og bygningsetaten**

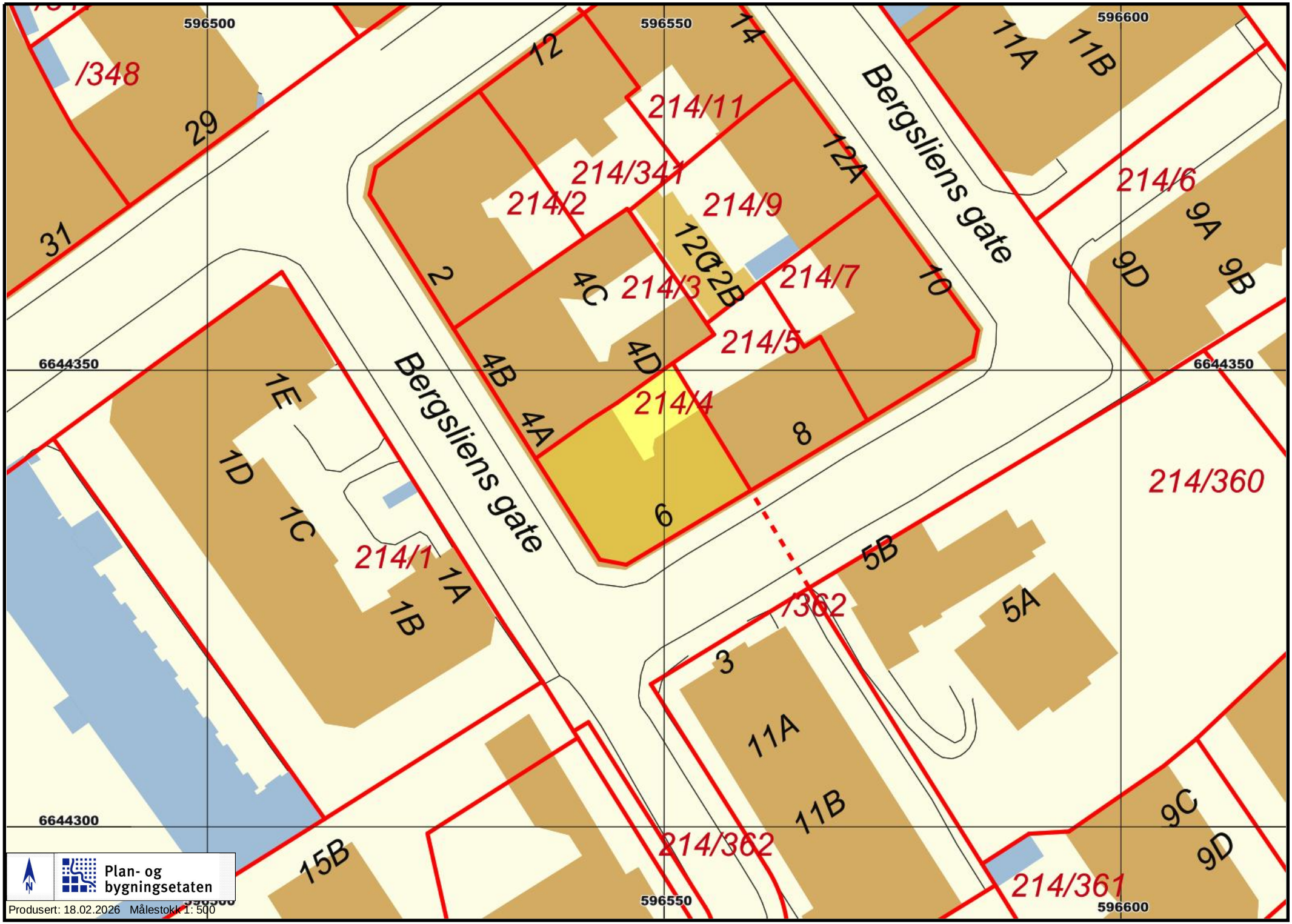
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596500
596550
596600
6644350
6644300
/348
29
31
12
14
214/11
214/341
214/2
214/9
12A
12C
12B
214/3
214/7
214/5
214/4
2
4C
4D
4B
4A
6
8
10
Bergsliens gate
11A
11B
214/6
9A
9B
9D
1E
1D
1C
214/1
1A
1B
214/360
/362
5B
5A
3
11A
11B
214/362
15B
9C
9D
214/361
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 18.02.2026 Målestokk 1: 500

# Sameiet B6  Balanse/drift 2025

## Tap og vinningskonto

## Inntekter:

| | | |
|---|---|---|
| **Husleie** | | **201600** |
| **Renter** | | **0** |

## Kostnader:

| | | |
|---|---|---|
| **El.verket** | **-5320** | |
| **Forsikring** | **-41124** | |
| **Skatter/Avgifter** | **-108920** | |
| **Gebyrer/Regnskapsfører** | **-5032** | *NB1 |
| **Brannsikkerhet** | **-17020** | *NB2 |
| **Vedlikehold** | **-28522** | *NB3 |
| **internett /TV** | **0** | |
| **Underskudd** | **4 338** | |
| | **-201 600** | **201 600** |

| | |
|---|---|
| **Differanse** | **0** |

### Balanse pr. regnskapets siste dato

| | |
|---|---|
| **Bankinnskudd** | **240 549** |
| **Debitorer** | **4 059** |
| **Kreditorer** | **-26 010** |

**Kapitalkonto pr. 31.12.2025** **218 598**

notater:

***NB! 1**

Gebyrer inkluderer: regnskap, porto/gebyr bank, bot

***NB! 2**

inkluderer  Sfty -brannsikring abonnement og batterier

***NB! 3**

totalt vedlikehold 28.522,- dekket av ekstraordinær innbetaling på 118.650,-

**Erlend summen av fellesutgifter i 2025**

| | | |
|---|---|---|
| fellesutgifter 12 x 3000 | -36000,00 | |
| Vedlikehold ekstra / brannvern | -20 000,00 | |
| Internett 2025 | -3675,62 | |
| Internett 2026 | -3576,24 | |
| 3 stk. nøkler à 350,- | -1 050,00 | |
| sum utgifter | **-64 301,86** | |
| sum innbetalt | | **66 389,40** |
| **Differanse** | **2 087,54** | |

**innbetalinger i 2025 ifølge bank utskrifter**

| **bilag nr.** | **dato** | **beløp** | |
|---|---|---|---|
| Kredit 2024 **(92)** | 01.01.2025 | 7449,36 | (betalt i 2024 for internett) |
| **22** | 09.04.2025 | 6475,00 | |
| **37** | 30.05.2025 | 3000,00 | |
| **43** | 30.06.2025 | 3000,00 | |
| **51** | 06.07.2025 | 3000,00 | |
| **60** | 29.08.2025 | 3000,00 | |
| **70** | 30.09.2025 | 3000,00 | |
| **81** | 31.10.2025 | 3000,00 | |
| **90** | 28.11.2025 | 3000,00 | |
| **94** | 08.12.2025 | 4626,24 | |
| **106** | 31.12.2025 | 3000,00 | |
| **107** | 31.12.2025 | 20000,00 | |
| **108** | 31.12.2025 | 3838,80 | utlegg vedlikehold * |
| **sum innbetalt** | | **66389,40** | |

---

**Harald summen av fellesutgifter i 2025**

| | | |
|---|---|---|
| Fellesutgifter 12 x 2700 | -32400,00 | |
| Vedlikehold ekstra / brannvern | -18000,00 | |
| Internett 2025 | -3675,62 | |
| Internett 2026 | -3576,24 | |
| 4 stk. nøkler à 350,- | -1 400,00 | |
| Egenandel utrykning | -2 080,00 | |
| sum utgifter | **-61 131,86** | |
| sum innbetalt | | **64 905,60** |
| **Differanse** | **3 773,74** | |

**innbetalinger i 2025 ifølge bank utskrifter**

| **bilag nr.** | **dato** | **beløp** | |
|---|---|---|---|
| Kredit 2024 **(89)** | 01.01.2025 | 7449,36 | (betalt i 2024 for internett) |
| **23** | 11.04.2025 | 10800,00 | |
| **32** | 15.05.2025 | 2700,00 | |
| **39** | 01.06.2025 | 2700,00 | |
| **46** | 01.07.2025 | 2700,00 | |
| **54** | 01.08.2025 | 2700,00 | |
| **62** | 01.09.2025 | 2700,00 | |
| **74** | 01.10.2025 | 2700,00 | |
| **83** | 03.11.2025 | 2700,00 | |
| **92** | 01.12.2025 | 2700,00 | |
| **97** | 15.12.2025 | 25056,24 | |
| **sum innbetalt** | | **64 905,60** | |

**Amir summen av fellesutgifter i 2025**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fellesutgifter 12 x 1800 | 12 x 1800 | -21600,00 | |
| Vedlikehold ekstra / brannvern | | -12 000,00 | |
| Internett 2025 | | -3675,62 | |
| Internett 2026 | | -3576,24 | |
| 3 stk. nøkler à 350,- | | -1 050,00 | |
| Egenandel vannskade | | -10 000,00 | |
| Sum utgifter | | **-51 901,86** | |
| Sum innbetalt | | | **55 677,00** |
| **Differanse** | | **3 775,14** | |

**innbetalinger i 2025 ifølge bank utskrifter**

| **bilag nr.** | **dato** | **beløp** | |
|---|---|---|---|
| Kredit 2024 **(87)** | 01.01.2025 | 7450,00 | (betalt i 2024 for internett) |
| **3** | 27.01.2025 | 1 800,00 | |
| **12** | 25.02.2025 | 1 800,00 | |
| **19** | 25.03.2025 | 1 800,00 | |
| **27** | 25.04.2025 | 1 800,00 | |
| **35** | 26.05.2025 | 1 800,00 | |
| **42** | 25.06.2025 | 1 800,00 | |
| **50** | 05.07.2025 | 1 800,00 | |
| **57** | 25.08.2025 | 1 800,00 | |
| **67** | 25.09.2025 | 1 800,00 | |
| **78** | 27.10.2025 | 1 800,00 | |
| **89** | 25.11.2025 | 1 800,00 | |
| **95** | 08.12.2025 | 4 627,00 | |
| **102** | 19.12.2025 | 10 000,00 | |
| **103** | 29.12.2025 | 1 800,00 | |
| **104** | 29.12.2025 | 12 000,00 | |
| **sum innbetalt** | | **55 677,00** | |

---

**Fredrik summen av fellesutgifter i 2025**

| | | |
|---|---|---|
| Fellesutgifter 12 x 3600 | -43200,00 | |
| Vedlikehold ekstra / brannvern | -24000,00 | |
| Internett 2025 | -3675,62 | |
| Internett 2026 | -3576,24 | |
| 3 stk. nøkler à 350,- | -1 050,00 | |
| sum utgifter | **-75 501,86** | |
| sum innbetalt | | **71 826,24** |
| **Differanse** | **-3 675,62** | |

**innbetalinger i 2025 ifølge bank utskrifter**

| **bilag nr.** | **dato** | **beløp** | |
|---|---|---|---|
| Kredit 2024 **(95)** | 01.01.2025 | 20019,00 | (utlegg vedlikehold kjeller) |
| **1** | 15.01.2025 | 3000,00 | |
| **9** | 17.02.2025 | 3000,00 | |
| **108** | 31.12.2025 | 45807,24 | |
| **sum innbetalt** | | **71 826,24** | |

**Artur summen av fellesutgifter i 2024**

| | | |
|---|---|---|
| Fellesutgifter 12 x 2700 | -32400,00 | |
| Vedlikehold ekstra / brannvern | -18000,00 | |
| 2 stk. nøkler à 350,- | -700,00 | |
| sum utgifter | **-51 100,00** | |
| sum innbetalt | | **50 717,00** |
| **Differanse** | **-383,00** | |

**innbetalinger i 2025 ifølge bank utskrifter**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Debit 2024 **(98)** | 01.01.2025 | -976,00 | (for lite betalt fellesutgifter) |
| **21** | 04.04.2025 | 8100,00 | |
| **84** | 03.11.2025 | 10000,00 | |
| **88** | 21.11.2025 | 18000,00 | |
| **105** | 30.12.2024 | 11000,00 | |
| **110** | 31.12.2024 | 4 000,00 | regnskap |
| | 31.12.2024 | 593,00 | utlegg vedlikehold* |
| **sum innbetalt** | | **50 717,00** | |

---

**Clara summen av fellesutgifter i 2025**

| | | |
|---|---|---|
| fellesutgifter 12 x 3000 | -36000,00 | |
| Vedlikehold ekstra / brannvern | -20 000,00 | |
| Internett 2025 | -3675,62 | |
| Internett 2026 | -3576,24 | |
| 4 stk. nøkler à 350,- | -1 400,00 | |
| sum utgifter | **-64 651,86** | |
| sum innbetalt | | **81 025,60** |
| **Differanse** | **16 373,74** | |

**innbetalinger i 2025 ifølge bank utskrifter**

| **bilag nr.** | **dato** | **beløp** | |
|---|---|---|---|
| Kredit 2024 **( 86)** | 01.01.2025 | 7449,36 | (betalt i 2024 for internett) |
| **5** | 31.01.2025 | 3000,00 | |
| **14** | 10.03.2025 | 3000,00 | |
| **28** | 30.04.2025 | 3000,00 | |
| **36** | 30.05.2025 | 3000,00 | |
| **44** | 30.06.2025 | 3000,00 | |
| **47** | 02.07.2025 | 20000,00 | |
| **52** | 07.07.2025 | 3000,00 | |
| **63** | 01.09.2025 | 3000,00 | |
| **71** | 30.09.2025 | 3000,00 | |
| **72** | 30.09.2025 | 20000,00 | |
| **80** | 31.10.2025 | 3000,00 | |
| **93** | 01.12.2025 | 3000,00 | |
| **96** | 12.12.2025 | 3576,24 | |
| **sum innbetalt** | | **81 025,60** | |

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.02.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Frogner | Oppdragsnr. | 4260110 |
| Addresse | Bergsliens gate 6 | | |
| Postnr. | 0354 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Simen Karlsen | | |
| Selgers navn | Clara Patek | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

August 2022

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

August 2022

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

If

**Polise/avtalenr.:**

SP0006071293

### Våtrom

Initialer selger:
S K
C P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det pipler vann fra det håndholdte dusjhodet når den veggmonterte brukes.Display på styring av varmekabler på vaskerommet fungerer ikke (men styringen fungerer).

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

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

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

Badet pusset opp og utvidet i 2008 (informasjon fra tidligere salgsoppgave).

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Holstad & Westerheim AS

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Badet pusset opp og utvidet i 2008 (informasjon fra tidligere salgsoppgave).

**4. Ble sluk skiftet?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2023: Byttet termostat til varmekabel på bad og en spot.2008: Varmekabler på bad og vaskerom.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

2023: Samsvarserklæring, utført av Fagerborg installasjon AS2008: Dokumentasjonsark for bad, utført av BDM-Elektro AS2008: Dokumentasjonsark for vaskerom, utført av BDM-Elektro AS

Initialer selger:
S K
C P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Tidvis litt tilbakeslag fra oppvaskmaskin til kjøkkenvasken når oppvaskmaskinen tømmer seg.

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

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

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

2023: På oppfordring av kommunen ble sameiets avløpsrør til kommunalt ledningsnett oppgradert, utført av Olimb AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Sluttraport fra Olimb AS

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem og når?**

2023: Oslo Kommune

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?**

Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Initialer selger:
S K
C P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

2022: Reparasjon av lekkasje og sikring av snøfangere.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Murpol AS

## Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Fyringsforbud i sameiet fram til 2016. Pipeløp rehabilitert i regi av sameiet i 2016. Utført av Pipeeksperten AS. Fyringsforbud opphevet (informasjon fra tidligere salgsoppgave).

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Gulvet gynger litt og noe kirk.Dobbeltdørene fra stua kan ikke lukkes helt.

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Utvendig fassade oppusset i 2007/2008 (informasjon fra tidligere salgsoppgave).

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Alliero AS

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Etter vannlekkasje i en av de andre enhetene sev noe vann ned i kjelleren. Dette skapte en del fukt og skade i kjellerens gipstak. Utbedring pågår (forsikringssak). Også fuktskade i det ene hjørnet av taket i den lille kjellerboden som tilhører enheten.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☐ Nei ☑ Ja

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

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

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2008: Elektrisk anlegg i leiligheten fornyet/modernisert i forbindelse med oppussing, utført av BDM Elektro AS. (informasjon fra tidligere salgsoppgave).2016: Montering og tilkobling av 3 lamper over arbeidsbenk på kjøkkenet (info fra tidligere eier).

Initialer selger:
S K
C P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring for arbeid 2016, Sofienberg Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

2020: Kontroll av det elektriske anlegget utført av Infratek Elsikkerhet AS på vegne av Det Lokale Eltilsyn (DLE) (informasjon fra tidligere salgsoppgave).

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Det ble ikke funnet avvik.

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Nabovarsel Bergsliens gate 1E: Bruksendring av godkjent næringslokale til tannlegekontor.Sameiet har diskutert å selge loftet for utbygging av leiligheter.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Utbygging i Sporveisgata (Nora bolig: https://nora-bolig.no/). Sprengingsarbeidet er det eneste vi har merket.

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

2022 hadde Oslo Brann og Redningssentral tilsyn i sameiet med pålegg om å heve sikkerhetsnivået i bygget. Dette er pågående arbeid i samarbeid med FireSafe AS. Neste steg er innsetting av 2 brannvinduer i trappeoppgangen og branndør til loft i 2027/28.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Muligens i gipstak i kjelleren. Se spørsmål 17.

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det ble funnet rotteavføring i kjeller. Anticimex AS gjennomgikk kjelleren og tettet mulige innganger. Ingen observasjoner etter dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

- Det ene lyset over badebenk blinker noen ganger når det er avslått med dimmebryter, men dette er bekreftet fra elektriker at er vanlig da det kan være spenning igjen. Egen bryter bak dimmer skrur av lyset 100%. - I fryseren samler det seg is over tid.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 25.02.2026

Signert av *Simen Karlsen*

Signert av *Clara Patek*

Initialer selger:
S K
C P

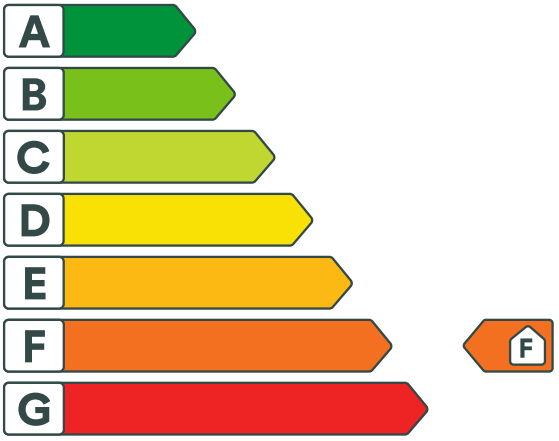
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Bergsliens gate 6, 0354 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**02.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-265225** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80513569** |
| Gårdsnummer<br>**214** | Bruksnummer<br>**4** |
| Seksjonsnummer<br>**3** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1887** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**92,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**92,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**MurTeglstein** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**272,69 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**272,69 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**25 088 kWh** |




# Bergsliens gate 6, 0354 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Bergsliens gate 6, 0354 OSLO

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# LØSØRE OG TILBEHØR

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

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 e.l. Låses boder, uthus
e.l. 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.

# Nabolagsprofil

Bergsliens gate 6 - Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 154 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Rosenborg<br>Linje 11 | 4 min<br>0.3 km |
| Homansbyen i Josefines gate<br>Linje 21 | 4 min<br>0.3 km |
| Majorstuen<br>T-bane, buss, trikk | 12 min<br>1 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 13 min<br>1.1 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 17 min<br>1.4 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>789 elever, 43 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>658 elever, 43 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.)<br>408 elever, 30 klasser | 6 min<br>0.5 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Heltberg Bislett | 6 min |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser | 6 min<br>0.5 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

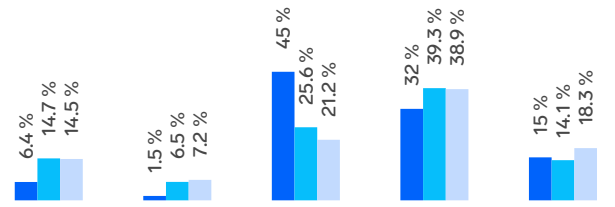
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling




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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Treklang Montessoribarnehage (1-5 år)<br>34 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Rosenborg barnehage (2-6 år)<br>25 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Godbiten barnehage (1-5 år)<br>35 barn | 6 min<br>0.5 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Sporveisgata<br>PostNord | 2 min<br>0.1 km |
| Coop Extra Bislett<br>Post i butikk | 4 min<br>0.3 km |

FINN

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

## Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Egen bil

### Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

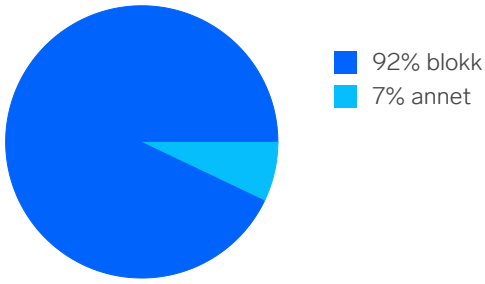
### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Den tysk-norske<br>Aktivitetshall | 2 min<br>0.1 km |
| Dronning Astrids plass streetbasket<br>Ballspill | 5 min<br>0.4 km |
| Fresh Fitness Majorstuen | 2 min |
| SATS Fagerborg | 4 min |

## Boligmasse



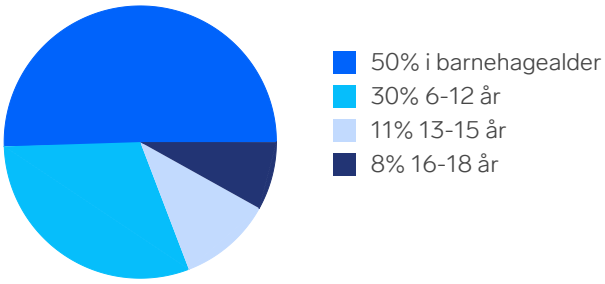

«Koselig og sentralt - Perfekt for studenter, enslige eller par :)»

Sitat fra en lokalkjent

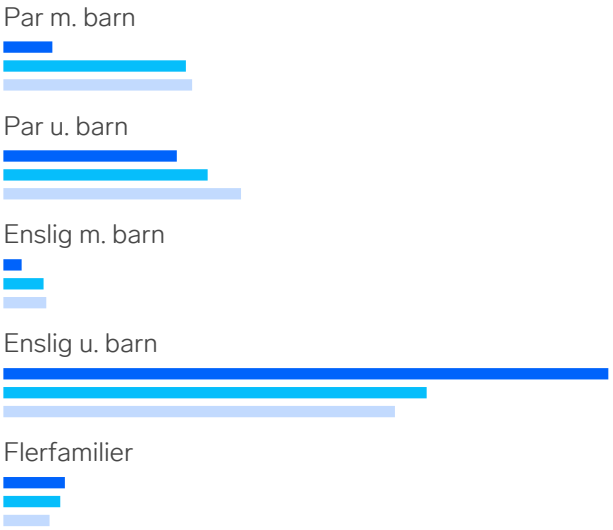
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Valkyrien | 9 min |
| Apotek 1 Hygiea Oslo | 4 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



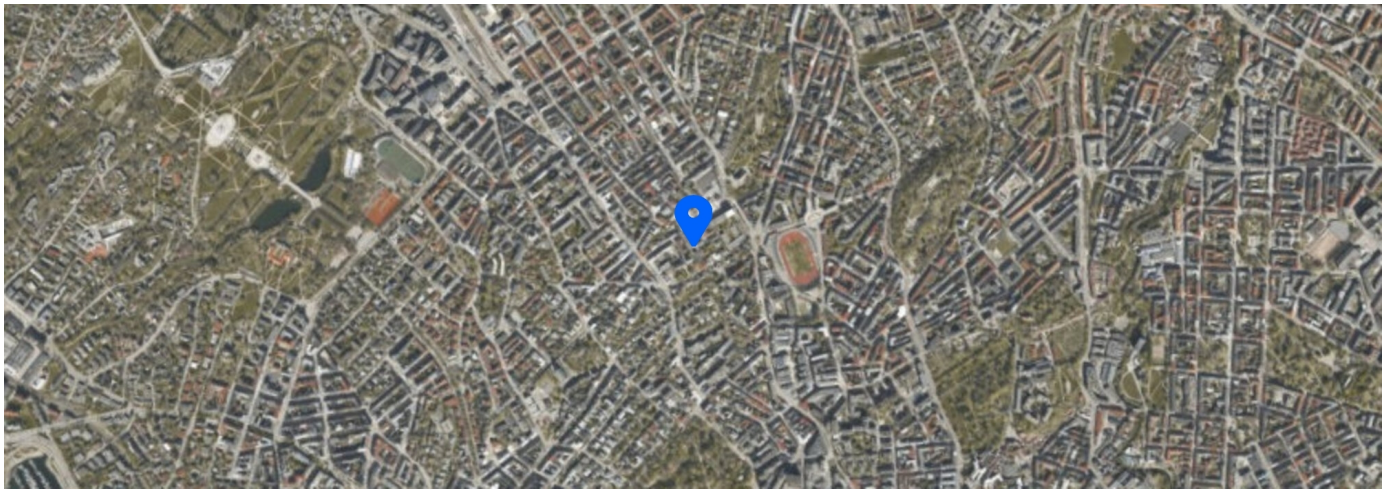

## Familiesammensetning

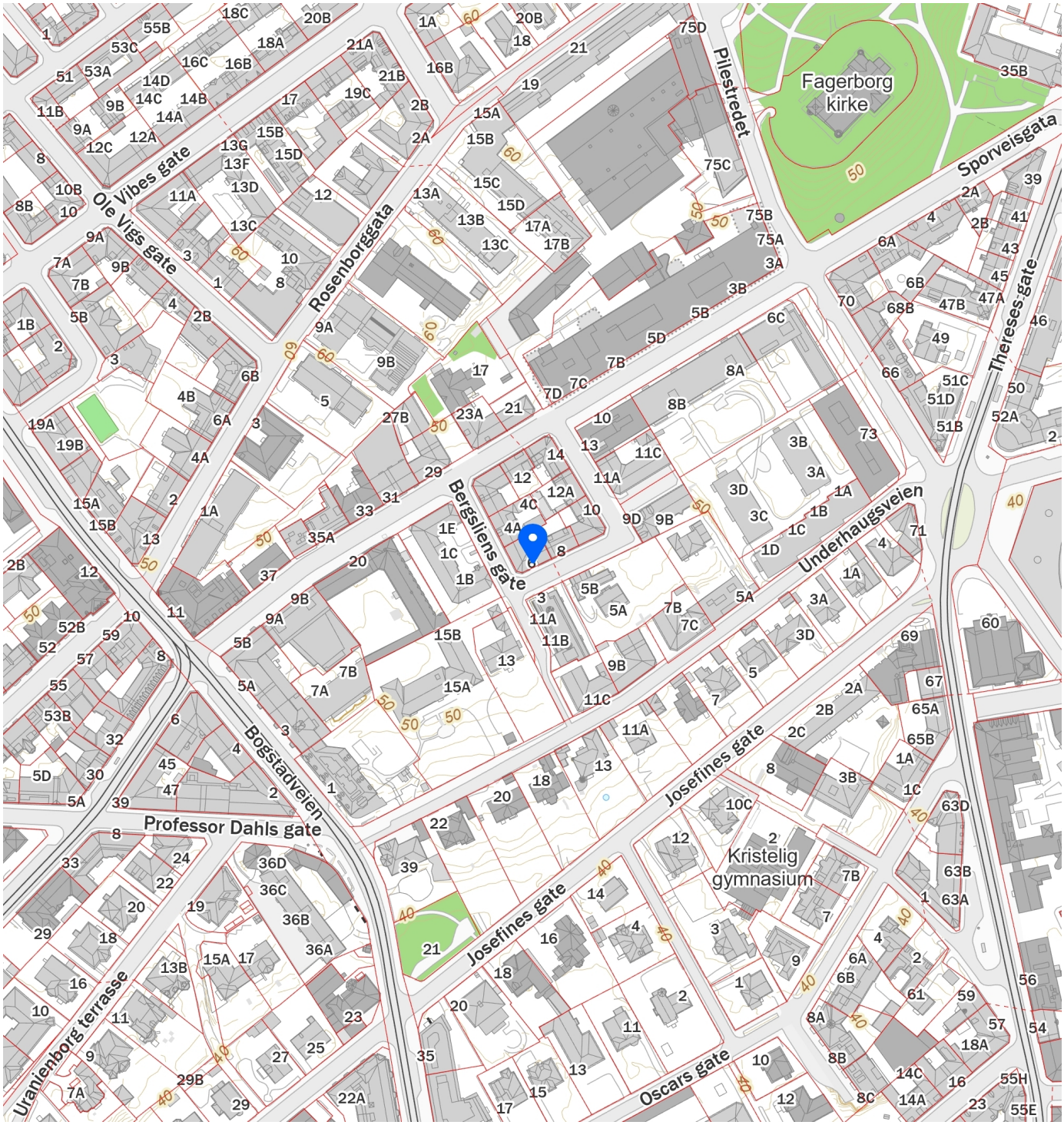



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 16% | 33% |
| Ikke gift | 70% | 54% |
| Separert | 11% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

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






FINN

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

DocuSign Envelope ID: 41249632-5C2C-4E81-8B17-9B7A4DB3682D

**Protokoll fra ordinær generalforsamling**

**i**

**Sameiet Bergsliens gate 6**

Den 7. mai 2024 ble det avholdt sameiermøte i Bergsliens gate 6.

Følgende deltok i møtet:

- Harald Helle
- Artur Wozniak
- Amir Afshary-Kavgan
- Clara Patek / Simen Karlsen
- Erlend Husebye Haug
- Fredrik Motzfeldt

Alle eierseksjonene i sameiet var dermed representert.

Følgende saker ble behandlet under generalforsamlingen:

1. Valg av protokollfører og møteleder, samt person til å undertegne protokollen.

Erlend ble valg som protokollfører og møteleder. Artur signerer protokollen med Erlend.

2. Godkjenning av innkallingen og dagsorden

Innkallingen og dagsorden ble akseptert.

3. Årsregnskap Regnskap

Artur gjennomgikk regnskapet for 2023. Sameiets kostnader har økt betydelig i 2023, blant annet som følge av brannforebyggende tiltak og rørfornying. Det har også vært betydelig prisvekst i andre fastekostnader, herunder for eksempel kommunale avgifter.

Sameiets regnskap for 2023 ble godkjent.

Det ble i forbindelse med de økte kostnadene besluttet å øke sameiernes a-konto innbetalinger med NOK 50, til totalt NOK 300, per enhet per måned, med virkning fra 1. juni 2024:

| **Seksjon** | **Eier** | **Sameiebrøk** | **Oppdaterte a-konto felleskostnader per måned** |
|---|---|---|---|
| 1 | Fredrik Motzfeldt | 12/56 | NOK 3 600 |
| 2 | Amir Afshary-Kavgan | 6/56 | NOK 1 800 |
| 3 | Clara Patek / Simen Karlsen | 10/56 | NOK 3 000 |
| 4 | Artur Stanislaw Wozniak | 9/56 | NOK 2 700 |
| 5 | Erlend Husebye Haug | 10/56 | NOK 3 000 |
| 6 | Harald Helle | 9/56 | NOK 2 700 |

4. Endring av styret.

Johan Von Hirsch er ikke lenger beboer og reell eier i Bergsliens gate 6, og skal fratre som styremedlem. Fredrik Motzfeldt tiltrer som styremedlem. Det signeres separat protokoll som sendes til Brønnøysundregisteret.

DocuSign Envelope ID: 41249632-5C2C-4E81-8B17-9B7A4DB3682D

5. Informasjon om lekkasje i badet og status for rørfornying (i bygget)

5.1 Lekkasje

Den 5. januar 2024 varslet Harald per epost om at varmtvannet i sin leilighet var borte. Artur hadde også redusert vanntrykk i sin leilighet. Harald skiftet ut varmtvannsberederen sin i det man trodde varmtvannsbereder kunne være ødelagt. Innholdet i varmtvannsberederen ble tømte i vasken av rørlegger.

Det viste seg da at rørene i første etasje hadde frosset, som følge av at baderomsvinduet i leiligheten til Amir hadde stått åpent fra før jul og over nyttår. I denne perioden var temperaturen svært lav, tidvis ned mot 20 minus og lavere.

Ettersom rørene hadde frosset i første etasje, kom vannet fra varmtvannsberederen opp i kjøkkenavløpet hos Artur. Dette resulterte i et totalskadet kjøkken og gulv, samt totalødeleggelser i leiligheten til Amir ifm. vann som rant ned fra Arturs leilighet.

Saken er håndtert av sameiets forsikringsselskap, og sameierne var enige om at egenandelen skulle dekkes av Amir ettersom det var hans leietaker som hadde glemt å lukke vinduet i juleferien.

Forholdet anses løst.

5.2 Rørfornying

Som følge av lekkasjen nevnt i punkt 5.1, ble sameiet oppfordret til å oppgradere rørene på den siden rørene frosset. Rørleggerselskapet tilknyttet forsikringsselskapet ble benyttet og tiltaket ble gjennomført og betalt i 2024.

Vi er ikke pålagt eller oppfordret til å skifte rør i motsatt ende av bygget (Patek/Karlsen, Motzfeldt, Haug), men sameiet ble enige om at rørene bør renses/renskes. Vi vil undersøke og innhente anbud for rørrens.

6. Brannsikring

Det gjenstår fortsatt å utbedre avvik i brannrapporten fra Norsk Brannvern.

I den forbindelse ble det besluttet å dele opp brannsikringsringen i delentrepriser, med følgende rekkefølge:

- Brannsikring av kjeller prioriteres, og Fredrik innhenter tilbud (det tas sikte på tilbud før sommeren 2024).
- Fredrik skifter ut dører til egen leilighet og Helle og Haug skifter ut dører til baktrapp for egen regning. Sameiet skifter ut og bekoster nye dører til kjeller ifm. punkt 1.

For å dekke kostnadene nevnt i punkt 1 og punkt 2 (dører til kjeller), skal hver eierseksjon betale inn NOK 4 000 per enhet (dette innebærer en ekstraordinær innbetaling på NOK 224 000).

Halvparten av den ekstraordinære innbetalingen skal betales innen 1. juli 2024 og resterende innen 1. oktober 2024.

Sameiet må dessuten utarbeide brannrutiner.

7. Fjerning av rot og skrot

Det ligger fortsatt mye rot og skrot i kjelleren, og dette bør fjernes for å kunne gjennomføre brannsikring av etasjeskiller.

DocuSign Envelope ID: 41249632-5C2C-4E81-8B17-9B7A4DB3682D

Det avholdes ny dugnad den 15. juni 2024. De som ikke har anledning til å delta den 15. juni, gjør sitt dugnadsbidrag den 16. juni.

Clara bestiller container 14. – 16. juni 2024.

8. Økonomi

Utgår, ref. punkt 6.

Amir dekker sameiets egenandel ifm. rørlekkasje, ref. punkt 5.1.

9. Vedlikehold

Bygården trenger sårt vedlikehold og det besluttet å gjennomføre følgende tiltak i den forbindelse:

- Artur søker byantikvaren om midler for å restaurere inngangsporten.
- Amir skal vedlikeholde sin inngangsdør (slipe ned og olje), og får sin håndverker til å gjøre det samme med inngangspartiet.

Resterende vedlikehold og oppgradering utsettes i lys av ekstraordinære kostnader til brannsikring.

10. Salg av loft

Amir, Fredrik og Erlend tar uforpliktende kontakt med megler for å sondere markedet og få en verdivurdering.

***

DocuSigned by:
Erlend Husebye Haug
87E5EEF10DDE470...

Erlend Husebye Haug

DocuSigned by:
Artur Wozniak
2F68C95DBED740A...

Artur Wozniak

Docusign Envelope ID: 3825CFD0-1227-41DC-80D5-6DE7F0C0198B

**Protokoll fra ordinær generalforsamling**

**i**

**Sameiet Bergsliens gate 6**

Den 20. mai 2025 ble det avholdt sameiermøte i Bergsliens gate 6.

Følgende deltok i møtet fysisk:

- Artur Wozniak
- Clara Patek / Simen Karlsen
- Erlend Husebye Haug
- Fredrik Motzfeldt

Harald Helle deltok ved at han på forhånd hadde gitt fullmakt til Erlend Husebye Haug. Amir Afshary-Kavgan deltok ikke må sameiermøtet.

Følgende saker ble behandlet under generalforsamlingen:

1. Valg av protokollfører og møteleder, samt person til å undertegne protokollen.

Erlend ble valg som protokollfører og møteleder. Artur signerer protokollen med Erlend.

2. Godkjenning av innkallingen og dagsorden

Innkallingen og dagsorden ble akseptert.

3. Årsregnskap Regnskap

Artur gjennomgikk regnskapet for 2024. Sameiets kostnader i 2024 økte sammenlignet med 2023. Kostnadsøkningen hadde sin årsak i økt prisvekst, men også økte kostnader til brannforebygging og vedlikehold.

Sameiets regnskap for 2024 ble godkjent.

Det ble i forbindelse med de økte kostnadene til brannsikring besluttet at hver sameier skal innbetale en ekstraordinær innbetaling med NOK 2 000 per enhet:

| **Seksjon** | **Eier** | **Sameiebrøk** | **Ekstraordinær innbetaling** |
|---|---|---|---|
| 1 | Fredrik Motzfeldt | 12/56 | NOK 24 000 |
| 2 | Amir Afshary-Kavgan | 6/56 | NOK 12 000 |
| 3 | Clara Patek / Simen Karlsen | 10/56 | NOK 20 000 |
| 4 | Artur Stanislaw Wozniak | 9/56 | NOK 18 000 |
| 5 | Erlend Husebye Haug | 10/56 | NOK 20 000 |
| 6 | Harald Helle | 9/56 | NOK 18 000 |

4. Vedlikehold

Det ble avtalt at det igangsettes arbeid for å følge opp følgende oppgraderingstiltak ifm. de pågående brannsikringstiltakene:

- Trapp og vegger males (kun male over strie, ikke fjerning / gipsing med mindre prisforskjellen ikke er stor).

Docusign Envelope ID: 3825CFD0-1227-41DC-80D5-6DE7F0C0198B

- Gelender pusses og lakkes.
- Inngangsdører males.
- Skifte ut lamper festet på veggen med nye.

***

DocuSigned by:
Erlend Husebye Haug
87E5EEF10DDE470...

Erlend Husebye Haug

Signed by:
Wozniak
2F68C95DBFD740A...

Artur Wozniak

# Sameiet B6  Balanse/drift 2024

### Tap og vinningskonto

## Inntekter:

| | | |
|---|---|---|
| **Husleie** | | **187600** |
| **Renter** | | **0** |

## Kostnader:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **El.verket** | **-6182** | | |
| **Forsikring** | **-58884** | | |
| **Skatter/Avgifter** | **-100697** | | |
| **Gebyrer/Regnskapsfører** | **-4032** | *NB1 | |
| **Brannsikkerhet** | **-14144** | *NB2 | |
| **Vedlikehold** | **96027** | *NB3 | |
| **internett /TV** | **0** | | |
| **Overskudd** | **-99 688** | | |
| | **-187 600** | | **187 600** |

| | |
|---|---|
| **Differanse** | **0,00** |

### Balanse pr. regnskapets siste dato

| | |
|---|---|
| **Bankinnskudd** | **153 126** |
| **Debitorer** | **976** |
| **Kreditorer** | **-49 817** |

| | |
|---|---|
| **Kapitalkonto pr. 31.12.2024** | **104 285** |

notater:

***NB! 1**

Gebyrer inkluderer: regnskap, porto/gebyr bank.

***NB! 2**

inkluderer  Sfty -brannsikring abonnement og batterier

***NB! 3**

totalt vedlikehold 183.973 dekket av ekstraordinær innbetaling på 280.000,-

## Husebye Haug summen av fellesutgifter i 2024

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gjeld 2023 (for lite betalt fellesutgifter) | | -1330,3 | |
| fellesutgifter t.o.m mai | 5 x 2500 | -12500,00 | |
| fellesutgifter t.o.m desember | 7 x 3000 | -21000,00 | |
| Vedlikehold extra | | -50 000,00 | |
| sum utgifter | | **-84 830,30** | |
| sum innbetalt | | | **84 831,15** |
| **Differanse** | | **0,85** | |

## innbetalinger i 2024 i følge bank utskrifter

| **bilag nr.** | **dato** | **beløp** | | |
|---|---|---|---|---|
| **1** | 02.01.2024 | 1465,3 | | |
| **6** | 30.01.2024 | 10 000,00 | | |
| **11** | 12.01.2024 | 2500,00 | | |
| **17** | 29.02.2024 | 2500,00 | | |
| **27** | 02.04.2024 | 2500,00 | | |
| **31** | 05.04.2024 | 2400,00 | | |
| **32** | 05.04.2024 | 17600,00 | | |
| **45** | 30.05.2024 | 2500,00 | | |
| **54** | 01.07.2024 | 20000,00 | | |
| **71** | 08.10.2024 | 20000,00 | | |
| **88** | 18.12.2024 | 2344,00 | | |
| **92** | 27.12.2024 | | 7 450,00 | kredit int./TV 2025 |
| **97** | 31.12.2024 | 1021,85 | | |
| **sum innbetalt** | | **84831,15** | | |

---

## Hirsh summen av fellesutgifter i 2024

| | | | |
|---|---|---|---|
| fellesutgifter t.o.m mai | 5 x 3000 | -15 000,00 | |
| fellesutgifter t.o.m desember | 7 x 3600 | -25 200,00 | |
| Vedlikehold extra | | -60 000,00 | |
| sum utgifter | | **-100 200,00** | |
| sum innbetalt | | | **120 219,00** |
| **Differanse** | | **20 019,00** | |

## innbetalinger i 2024 i følge bank utskrifter

| **bilag nr.** | **dato** | **beløp** | |
|---|---|---|---|
| **3** | 08.01.2024 | 12000,00 | |
| **4** | 08.01.2024 | 18000,00 | |
| **29** | 02.04.2024 | 18000,00 | |
| **41** | 07.05.2024 | 4200,00 | |
| **95** | 31.12.2024 | 68019,00 | (utlegg vedlikehold kjeller) |
| **sum innbetalt** | | **120 219,00** | |

## Amir Afshary  summen av fellesutgifter i 2024

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kredit 2023 (for mye betalt fellesutgifter) | | 1080,74 | |
| fellesutgifter t.o.m mai | 5 x 1500 | -7 500,00 | |
| fellesutgifter t.o.m desember | 7 x 1800 | -12 600,00 | |
| Vedlikehold extra | | -30 000,00 | |
| sum utgifter | | **-49 019,26** | |
| sum innbetalt | | | **49 020,00** |
| **Differanse** | | **0,74** | |

## innbetalinger i 2024 i følge bank utskrifter

| **bilag nr.** | **dato** | **beløp** | | |
|---|---|---|---|---|
| **10** | 25.01.2024 | 1 320,00 | | |
| **15** | 26.02.2024 | 1 320,00 | | |
| **23** | 25.03.2024 | 1 320,00 | | |
| **34** | 15.04.2024 | 5 460,00 | | |
| **37** | 25.04.2024 | 1 500,00 | | |
| **43** | 27.05.2024 | 1 500,00 | | |
| **49** | 25.06.2024 | 1 800,00 | | |
| **51** | 27.06.2024 | 12 000,00 | | |
| **60** | 25.07.2024 | 1 800,00 | | |
| **64** | 26.08.2024 | 1 800,00 | | |
| **68** | 25.09.2024 | 1 800,00 | | |
| **75** | 25.10.2024 | 1 800,00 | | |
| **76** | 28.10.2024 | 12 000,00 | | |
| **83** | 25.11.2024 | 1 800,00 | | |
| **87** | 16.12.2024 | | 7 450,00 | kredit int./TV 2025 |
| **91** | 25.12.2024 | 1 800,00 | | |
| **sum innbetalt** | | **49 020,00** | | |

---

## Helle  summen av fellesutgifter i 2024

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gjeld 2023 (for lite betalt fellesutgifter) | | -1577,30 | |
| fellesutgifter t.o.m mai | 5 x 2250 | -11250,00 | |
| fellesutgifter t.o.m desember | 7 x 2700 | -18900,00 | |
| Vedlikehold extra | | -45 000,00 | |
| sum utgifter | | **-76 727,30** | |
| sum innbetalt | | | **76 727,30** |
| **Differanse** | | **0,00** | |

## innbetalinger i 2024 i følge bank utskrifter

| **bilag nr.** | **dato** | **beløp** | | |
|---|---|---|---|---|
| **2** | 02.01.2024 | 2025,00 | | |
| **7** | 12.01.2024 | 9000,00 | | |
| **39** | 02.05.2024 | 18225,00 | | |
| **40** | 03.05.2024 | 4275,00 | | |
| **79** | 01.11.2024 | 43202,30 | | |
| **89** | 18.12.2024 | | 7 450,00 | kredit int./TV 2025 |
| **sum innbetalt** | | **76 727,30** | | |

**Wozniak  summen av fellesutgifter i 2024**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kredit 2023 (for mye betalt fellesutgifter) | | 8 099,00 | |
| fellesutgifter t.o.m mai | 5 x 2250 | -11250,00 | |
| fellesutgifter t.o.m desember | 7 x 2700 | -18900,00 | |
| Vedlikehold extra | | -45 000,00 | |
| sum utgifter | | **-67 051,00** | |
| sum innbetalt | | | **66 075,00** |
| **Differanse** | | **-976,00** | |

**innbetalinger i 2024 i følge bank utskrifter**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **20** | x | 21.03.2024 | 6075,00 | |
| **26** | x | 02.04.2024 | 1000,00 | |
| **30** | x | 02.04.2024 | 21000,00 | |
| **59** | x | 23.07.2024 | 18000,00 | |
| **77** | x | 28.10.2024 | 16000,00 | |
| **94** | | 31.12.2024 | 4 000,00 | ( regnskap) |
| **sum innbetalt** | | | **66 075,00** | |

---

**Karlsen / Patek summen av fellesutgifter i 2024**

| | | | |
|---|---|---|---|
| fellesutgifter t.o.m mai | 5 x 2500 | -12500,00 | |
| fellesutgifter t.o.m desember | 7 x 3000 | -21000,00 | |
| Vedlikehold extra | | -50 000,00 | |
| sum utgifter | | **-83 500,00** | |
| sum innbetalt | | | **83 500,00** |
| **Differanse** | | **0,00** | |

**innbetalinger i 2024 i følge bank utskrifter**

| **bilag nr.** | **dato** | **beløp** | | |
|---|---|---|---|---|
| **5** | 11.01.2024 | 10000,00 | | |
| **12** | 31.01.2024 | 2500,00 | | |
| **16** | 29.02.2024 | 2500,00 | | |
| **28** | 02.04.2024 | 2500,00 | | |
| **35** | 18.04.2024 | 22500,00 | | |
| **50** | 25.06.2024 | 3500,00 | | |
| **52** | 28.06.2024 | 20000,00 | | |
| **69** | 30.09.2024 | 20000,00 | | |
| **86** | 16.12.2024 | | 7 450,00 | kredit int./TV 2025 |
| **sum innbetalt** | | **83 500,00** | | |

# Tilstandsrapport

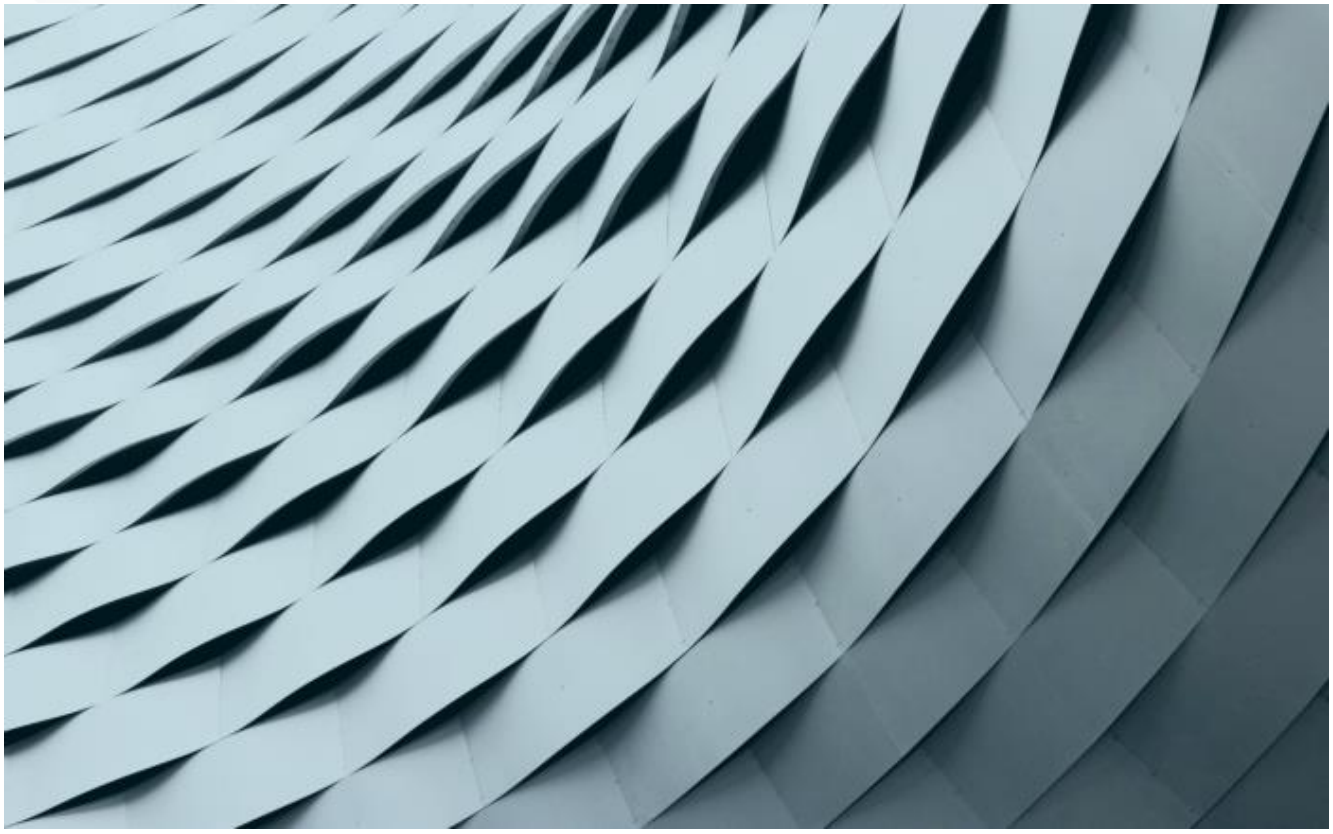
En del av Norske Boligrapporter

Bergsliens gate 6, 0354 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 4, snr. 3

**Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 92 m²**



**Befaringsdato:** 25.02.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1405 **Referansenummer:** RF8087

**Foretak:** BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

**Rapportansvarlig**

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

# 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.

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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.

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1887

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i tegl/stein.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse.
Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad og vaskerom.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

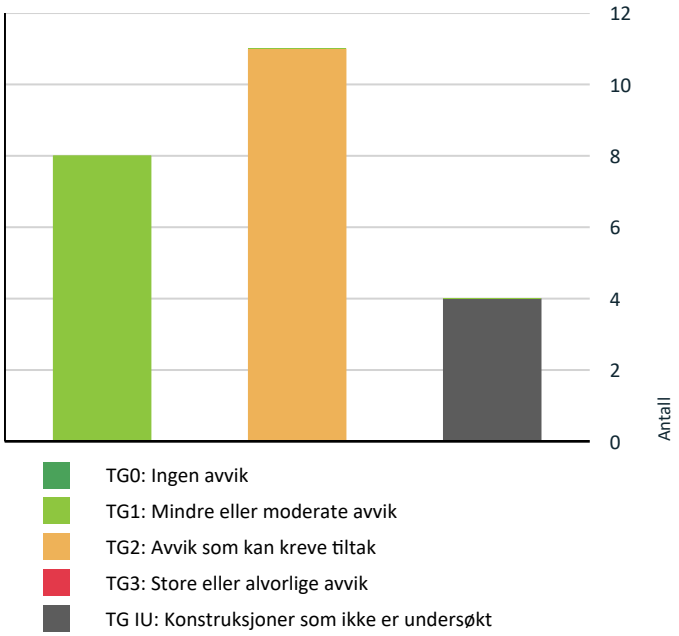
**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

| | | |
|---|---|---|
| | **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| | **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| | **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| | **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |
| | **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| | **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| | **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| | **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** | Gå til side |

## 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**

| | | |
|---|---|---|
| | **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| | **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| | **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| | **Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | | |
|---|---|---|
| | **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| | **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| | **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1887

**Kommentar**
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass, produsert i 1987.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

### TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør, samt dør til baktrapp, uten datomerking.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

## INNVENDIG

### TG IU Overflater

Gulv: Gulvbord.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 3,13 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

### TG IU Pipe og ildsted

Pipe:
Type: Teglsteinspipe (pipeløp rehabilitert 2016/2017).

Ildsted:
Type: Støpejernsovn i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

# Tilstandsrapport

### TG 1 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er ifølge eier pusset opp i 2008.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

### 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Fallet mot sluket i dusjen er ikke tilfredsstillende.
Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt i sluket grunnet oppbygning.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

## 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.
Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

## 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### Generell

Vaskerommet er ifølge eier pusset opp i 2008.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

# Tilstandsrapport

Rommet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

## 2. ETASJE > VASKEROM

# Tilstandsrapport

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Overskap med glatt front.
Sanitærutstyr: Kum og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende lufttilførsel mot rommet, slik som spalte under dør eller lignende.
Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

## 2. ETASJE > VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

# KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2008.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i stein.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Mikro. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Registrert drenering fra fordelerskap med utløp mot bad.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres. Det bemerkes at fordelerskapet er plassert i rom over badet, og adkomsten er via luke fra soverommet. Adkomsten er opp til rommet er for høyt, og innsiden av fordelerskapet og detaljer her er ikke undersøkt.

### TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

### TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder, plassert oppe på rommet over badet. Volum og alder er ukjent.

### Elektrisk anlegg

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

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

Sikringer av jordfeilbrytere.

# Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

**Generelt om anlegget**

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

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

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

4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   **Ja**

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   **Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring og det faktum at det ikke har vært eltilsyn ila de fem siste årene, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.**

# 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

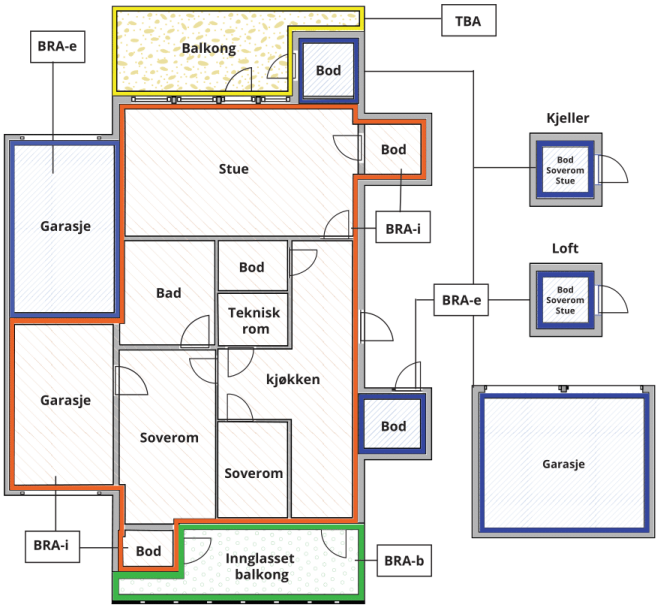
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Kjeller | | 13 | | 13 | | | 13 |
| 2. Etasje | 92 | | | 92 | | | 92 |
| Loft | | 5 | | 5 | | 4 | 9 |
| **SUM** | **92** | **18** | | | | **4** | **114** |
| **SUM BRA** | **110** | | | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.
Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

## Lovlighet

### Byggetegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 25.2.2026 | Martin Sjønnesen | Takstingeniør |
| | Simen Karlsen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 214 | 4 | | 3 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Bergsliens gate 6

**Hjemmelshaver**
Patek Clara, Karlsen Simen

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

**PRESISERINGER**

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

**PERSONVERN**

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

# VEDTEKTER
# FOR SAMEIET BERGSLIENS GATE 6

Vedtatt i sameiermøte
den 18.01.2016
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Sist revidert 12.04.2016

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Bergsliens gate 6, og har gårdsnummer 214 og bruksnummer 4 i Oslo kommune.

Sameiet består av 6 boligseksjoner i henhold til delingsbegjæring tinglyst den 13.03.1974 (dok.nr. 504913)

## 2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

**2.1** Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

### 2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

### 2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

#### *2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer*

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

### *2. 3. 2 Husdyrhold*

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for øvrige beboere. Dersom dyrehold i ettertid viser seg å være til beviselig og alvorlig sjenanse for andre beboere, kan styret vurdere å nekte dyrehold.

### *2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

## 3. VEDLIKEHOLD

### 3. 1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

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

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

### 3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere

sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

## 4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

## 5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

## 6. SAMEIERMØTET

**6. 1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

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

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

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

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

### 6. 2 Innkalling til sameiermøte

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

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

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

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

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

### 6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

**6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

  Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

## 7. STYRET

**7. 1** Sameiet skal ha et styre bestående av 6 medlemmer; herunder én representant fra hver eierseksjon. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

### 7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

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

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

### 7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## 8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## 10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## 11. MISLIGHOLD

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

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## 12. FRAVIKELSE

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

## 13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

## 15. REVISJON OG REGNSKAP

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

## 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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