

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Bergstien 10
0172 OSLO
Gnr./Bnr.: 218/41
Oslo kommune

Rapportdato: 20.03.2026
Befaringsdato: 13.03.2026
Referansenummer: 15080242

Areal


Selveierleilighet
Bruksareal: 79 m² (BRA-i: 76 m²)

Totalt bruksareal: 79 m² (BRA-i: 76 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

-  Tom Ivar Stensen
-  95368338

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.03.2026
Referansenummer	15080242
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0103
Hjemmelshaver/selger	Andrea Harjo/Andreas Runde
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Andreas Runde.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	20.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Bergstien 10
Postnummer/sted	0172 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	218/41
Seksjonsnr.	9
Tomt	Eiet tomt: 307 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1997		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel St.Hanshaugen, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, steinheller og andre forskjellige beplantninger.

Byggemåte

Boligbygg oppført i 1997. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringskjeller. Yttervegger i hovedsak av murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med dørkikkert. Vinduer og balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming). Elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

5.etasje: Entré, bad, bod, to soverom, stue og kjøkken. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Fallforhold rundt sluk	9	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5.etasje	76			76	6
	Entré, bad, bod, to soverom, stue og kjøkken.				Balkong.
Kjeller		3		3	
		Bod.			
SUM	76	3		79	6
Total bruksareal: 79 m²					

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Utearealer.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. I stue, entré og soverom er takhøyden målt til 2,39 og på bad er takhøyden målt til 2,36 meter.

Balkong i 5.etasje oppmålt til 6 m² (TBA).

Leiligheten disponerer en bod på 3 m² (BRA-e) og en biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.


Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 10.03.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt el-tilsynsrapport, datert 03.03.2021.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Fremlagt samsvarserklæring vedrørende renovering av badetrom.


Rapport

Våtrom


Baderom fra 2024. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate. Vegghengt servantinnredning med slette skuffefronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil over servant med integrert lys. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet håndduşj. Gulvstående toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkagesikkerhet - Vannrett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

 TG 1 Lekkagesikkerhet Høydeforskjellene med tanke på lekkagesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkagesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.

Utført kontroll i tiliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Relativ fuktighet ble målt til 25,4 prosent, ved 22,6 celsius.

 TG 2 Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.




Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk




Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Gulvflate belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater med malte flater. Kjøkkeninnredning fra byggeår med ett-speils fronter og benkeplater av heltre. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder plassert i hjørnet under kjøkkenbenk. Automatisk lekkasjestopper under oppvaskkum. Komfyrvakt.



 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

 TG 1 Innredning Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.


Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap for rør-i-rør på bad. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2024 plassert i hjørnet under kjøkkenbenk. Oppvarming med elektrisitet. Elektrisk gulvvarme på bad. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder
-  TGIU Innvendig stakeluke
- Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
- Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
- Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.



Andre rom

Gulvflater belagt med laminat og parkett. Vegg- og himlingsflater med malte flater. Profilerte innerdører. Garderobeløsning i bod.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon



Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- 5.etasje
-  TG 1 5.etasje
- Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I entré på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.



Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner
-  TGIU Lufting av ytterkledning
- Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensopalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
- Gnagersikring
- Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.



Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karm/ramme av tre (fra byggeår).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Takvinduer
-  TG 2 Ytterdører og omramming Det registreres følgende avvik på balkongdør:
Ved funksjonstesting ble det registrert at dørbildet får kontakt med dørterskelen. Konsekvens er at døren går tregt ved åpning og lukking. Foreslått tiltak er lokal reparasjon som for eksempel justering av dør/karm. Funksjonstest viser at dørvideren er løs. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 6 m². Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall. Gulvflate belagt med fliser. Rekkverkshøyde er målt til 1,00 meter. Balkongen har markise.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
- Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter).
- Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Rapporten er datert 03.03.2021, og har referansennummer 5170272.

Det er forøvrig gjort arbeider/endringer på det elektriske anlegget siden el-tilsynet ble utført. Det er derfor gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget på befaringsdagen.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget:

Eier opplyser at det tidligere har vært brann i ventilasjonsanlegget i 3. etasje som har påvirket ventilasjonsanlegget i 4.- og 5. etasje i 2024, men at forholdet er blitt utbedret av forsikringselskap etter dette. I forbindelse med skaden ble baderommet renoveret og samsvarserklæring vedrørende arbeider med elektrisk anlegg på bad er fremlagt.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført i sikringskap. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringskap plassert i entré. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsbereder er plassert i hjørnet under kjøkkenbenk og kunne ikke tilfredsstillende inspiseres. Det kunne ikke verifiseres om berederen har fast tilkobling eller koblet med stikkontakt.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

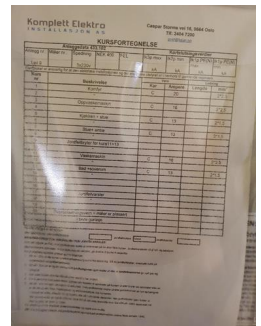
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget (gjelder arbeid gjort i sikringskap, samt usikkerhet vedrørende type strømtilkobling av varmtvannsbereder). Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålyttige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske sakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålyttige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektet etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 95368338

Egenerklæring

Bergstien 10, 0172 OSLO

23 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bergstien 10	Bergstien 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2025

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

10. juni 2025 til d.d.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Harjo, Andrea

Selger

Runde, Andreas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Brann i 3. etasje 2024, som gikk opp i ventilasjonskanalen til 4 og 5 etasje. Bad bygget opp på nytt etter våtromsforskrift. Forsikringssak. Har dokumentasjon på elektroarbeider og oversikt over øvrig utført arbeid på boligmappa.no. Sameiet er i prosess med å få resterende dokumentasjon fra Polygon.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gjensidige/Polygon

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er tegn til fukt på gulv fra nabobygg i kjellerboden.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I følge forrige eier ble det gjennomført kontroll av Elvia for 4-5 år siden. De fant en feil - ikke jordet stikkontakt på bad. Rettet opp av godkjent el. installatør.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Noe elektroarbeid ifbm. renovering av bad etter brann i 2024. Det foreligger samsvarserklæring på arbeidene på boligmappa.
no

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gjensidige/Polygon

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Varmtvannsbereder byttet for ca 6 år siden iflg. forrige eier.
Nytt gulv og nye gulvlister i 2025, gjort av selger.
Fjernkontroll til garasjeport har dårlig signal.
Litt slark i dørhåndtak til verandadør.
Rullegardin soverom er slitt på kantene, og festepunktene har påført små sprekker i vinduslistene
Det må påses at kjøleskapsdøren lukker seg helt igjen.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 30110921


Egenerklærings skjema


Name
Andreas Runde

Date
2026-03-23

Name
Andrea Harjo

Date
2026-03-23

Identification
 **Andreas Runde**

Identification
 **Andrea Harjo**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Andreas Runde
Andrea Harjo

23/03-2026
13:25:54
23/03-2026
13:23:31

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High



Adresse

Bergstien 10, 0172 OSLO

Dato for energimerking

01.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-264737

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

81198381

Gårdsnummer

218

Bruksnummer

41

Seksjonsnummer

9

Bruksenhetsnummer

H0501


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

1997

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

79,0 m²

Oppvarmet bruksareal

76,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Annen/UKjent 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

160,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

160,52 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 200 kWh



Bergstien 10, 0172 OSLO



Detaljer

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



Bergstien 10, 0172 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<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>

From: Johanne Skogseide <josk@schalapartners.no>
Sent: Friday, February 27, 2026 14:30
To: paal@breie.no <paal@breie.no>
Subject: Bestilling av informasjon/ 16260103/ Bergstien 10

Megleropplysninger på Bergstien 10, 218/41/0/9 i Oslo kommune, vår ref.: 16260103

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av ovennevnte eiendom tilhørende:

Selger: Andreas Runde og Andrea Harjo.

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Seksjonseier(e):

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr

218 / 41 / 9 / 919912609

Tomten er eid/festet?

EIO

Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer?

NEI

Hvis ja, hvem har sendt varsel?

Følger det særskilte forpliktelser med enheten?

NEI

Hvis ja, hvilke?

Sameiets eiendom er forsikret i:

Selskap: GJENSIDIGE

Polisenr.: 64225529

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER

Fellesutg. pr mnd

Kr. 4346,-

Eventuelle restanser pr. dato

Kr. 0,-

Fellesutgiftene inkluderer: INTERNETT, TRAPPEVASK, KOMMUNALE
AVGIFTER M.M.

Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd

(hvh. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)

Renteutgift: 86,-
Avdrag: 215,-
Driftsutgifter: 4044,-

**Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene
kr./hva?**

NEI

Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI

NEI

**Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er
iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber
vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev.
endring trer i kraft?**

Er det sikringsfond? JA/NEI

Selskap:

Hvis Ja:

Avtalen løper til:

Oppsigelsesvilkår:

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE

Andel fellesgjeld pr. dato/kr

03.03.26 / 11.417,-

Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr

03.03.26 / 128.278,-

Vilkår fellesgjeld

ANNUITETSLÅN

Bank: DNB
Lånenummer: 1213.64.53163
Nedbet. dato: 28/12-2029
Rentesats: 9.10%.

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI

Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?

3 ÅR 9 MÅNEDER

Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?

Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?

Felles formue? JA/NEI

Dersom ja, total formue i kr.?

304.313 pr 3.3.26

Dersom ja, andelens andel formue i kr.?

27.083 pr. 3.3.26

IN-ORDNING

Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI

Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen?

JA/NEI

Hvis ja, beløp kr.?

Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN

Andeles renteinntekter kr.

0,-

Andeles renteutgifter kr.

1329,-

PARKERING OG GARASJE

Medfølger det p-/garasjeplass?

JA

Dersom ja, type

FAST Plass MEDFØLGER LEILIGHET

Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?

Er det mulig for el-bil lading?

NEI

Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.

DYREHOLD

Er dyrehold tillatt? JA

Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?

VED GODKJENT SØKNAD TIL STYRET

GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE

Er det forkjøpsrett? JA/NEI

Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:

Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?

Er utleie tillatt? JA/NEI

Dersom ja, vilkår for utleie?

INGEN SPESIELLE VILKÅR

Kreves styregodkjenning av ny eier? NEI

Dersom ja, hvor skal søknad sendes?

GEBYR

Opplysninger kr. 5.000,-

Eierskiftegebyr kr.

Ev. andre gebyr kr.

Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? NEI

Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?

1506.05.53847

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling

INNKALLELSE

ÅRSMØTE BERGSTIEN 10, 2025

Tid: Mandag 2/6 kl. 18:00

Hvor: Bergstien 10, 6. etasje hos Karin Andenæs (helt øverst)

Agenda

1. Konstituering av møtet & valg av ordstyrer
2. Årsmelding fra styret
3. Resultatregnskap og balanse 2024
4. Budsjett 2025
5. Valg av styre

Årsmelding fra Styret

- **Styret:** Styret består av Pål T. Breie (styreleder), Lisa Krøvel (styremedlem), Trym Holtet (styremedlem) & Bodil Evensen (Styremedlem, vara). Styremedlemmer velges inn to år av gangen og styreleder stiller alltid til valg hvert år. Trym ble valgt inn på årsmøtet i 2023, og stiller dermed til valg, mens Lisa ble valgt inn på årsmøtet i 2024. Bodil ble valgt inn i 2024, men de har annonsert salg av leiligheten i løpet av 2025. Vi synes samarbeidet fungerer bra, og vi er åpne for å fortsette med nåværende styre, men vi vil trenge et nytt varamedlem
- **Møtevirksomhet:** Førrige årsmøte ble avholdt 13/5-2024. Utover det har styret hatt 2 møter og kommuniserer jevnlig via mail & telefon
- **Oppfølging & etterarbeid etter brann:** Natt til mandag 26/2-24 hadde vi en stor brann som startet i 3. etasje og forplantet seg oppover i bygget via ventilasjonskanalen over komfyrene. Brannen startet i leiligheten til en beboer vi hadde mye problemer med, og pga. tidligere hendelser og omstendighetene rundt brannen valgte sameiet å gå til sak mot beboeren. Vi vant på alle områder og leiligheten ble tvangssolgt på sluttsommeren 2024. I etterkant av brannen har styret hatt tidskrevende og omfattende oppfølging med Gjensidige og Polygon (selskapet som ble engasjert av Gjensidige for å utbedre skadene)
- **Status etterarbeid brann:** Leilighetene i 3-5. etasje ble utbedret og innflyttingsklare på sluttsommeren i fjor, men vi har ikke mottatt noen komplett sluttrapport som beskriver hva som er gjort hvor, hvilke materialer som er benyttet o.l. Dette vil vi sannsynligvis heller ikke motta i sin helhet, da prosjektlederen hos Polygon dessverre sluttet midtveis under utbedringene, og han etterlot visstnok lite dokumentasjon. Styret jobber fortsatt med å avklare at alle utbedringer er gjort i henhold til korrekte bygge standarder, samt at vi har mottatt klage på at støyisolasjonen mellom leilighetene på «brannsiden» av bygget har blitt vesentlig dårligere etter utbedringene. Når det gjelder støyisolasjonen har Gjensidige godtatt at vi skal hente inn et uavhengig selskap som skal evaluere utbedringene, sammenligne den ene siden med den andre og

generelt vurdere om noe er utbedret på en måte som gir oss dårligere støyoisolasjon enn tidligere

- **Luktproblemer hos Ewa Wapinska:** Ewa Wapinska i 4. etasje kontaktet styret i forkant av brannen pga. «kloakkluft» på bad/fra sluk, og styret sendte da ut mail til alle i bygget og ba om tilbakemelding på om andre hadde tilsvarende problem. Ingen tok kontakt, og ingen andre har klaget på lukt. Ewas leilighet hadde store skader etter brannen og hun fikk bl.a. utbedret badet. Etter hun flyttet inn igjen har hun rapportert at luktproblemene har blitt verre, og hun har jevnlig vært i kontakt med styret, Polygon & Gjensidige. Håndverkere fra Polygon besøkte henne to ganger (kjente ingen lukt og fant ingen feil), Trym fra styret har besøkt henne en gang (kjente svak fremmed lukt) og Gjensidige godtok etter hvert å sende et eget uavhengig selskap med ekspertise på slikt (Myco Team). Selskapet utførte prøver av luften, gjorde generell luktvurdering og leverte en inspeksjonsrapport. Rapporten sier bl.a. at «det ble registrert en svak, fremmed lukt i leiligheten» og at «lukten minner om noe i retning muggsopp / bakterier». De sier videre at årsaken til lukten ikke er avdekket, og ramser opp diverse mulige luktkilder internt i leiligheten, samt muligheten for et sentralt problem i bygget. De påpeker riktig nok at de «ikke har detaljerte opplysninger om ventilasjonen i gården».

Ewa mener problemet ligger sentralt i bygget og ønsker at styret skal engasjere et selskap som kontrollerer ventilasjonen. Styrets vurdering og tilbakemelding har vært at vi ikke har noen indikasjon på problemer sentralt, og at det slik sett blir feil å bruke av fellesskapets midler til å gjøre nok en sjekk. I og med at Bergstien 10 er et boligsameie har man i utgangspunktet selv ansvar for alt innvendig i leiligheten. Styret mener det derfor blir mer riktig at Ewa selv engasjerer håndverkere, men har også sagt vi naturligvis kommer til å bistå henne dersom håndverkerne skulle avdekke problemer knyttet til ventilasjonen sentralt.

Dette er del av årsrapporten fordi Ewa ønsker å ta opp problemet på årsmøtet.

- **Overvåkingskamera eller ringeklokker med kamera:** Karin i 6. etasje er plaget av jevnlig «ringepigg» og ønsker å ta opp muligheten for overvåkingskamera eller ringeklokker med kamera på årsmøtet.

- **Brannvarsling:** Brannen avdekket at varslingsystemet vi tidligere hadde ikke var bra nok, og vi besluttet å erstatte det gamle systemet med et mer moderne system fra Honeywell på ekstraordinært sameiermøte. Dette ble finansiert ved en engangsinnbetaling fra sameierne, det nye anlegget ble installert i 2024 og utførte en brannøvelse i sameiet etter monteringen. Det nye brannvarslingsanlegget registrerer både røyk og varme, og vil utløse en tydelig alarm med både lyd og lys ved brannfare. Systemet er seriekoblet, noe som betyr at alle beboere vil få varsel samtidig, uavhengig av hvor i bygget en evt. brann oppstår.
- **Belysning i heis:** Etter skade i forbindelse med utflytting, samt avvikling av gammeldagse lysstoffrør, ble den gamle løsningen erstattet med moderne LED belysning i 2024.
- **Belysning i garasjen:** I garasjen hadde vi også gamle lysstoffarmaturer, og vi var i en periode litt bekymret for høye kostnader dersom all belysning måtte byttes ut. Det viste seg at våre eksisterende armaturer støtter LED lysstoffrør, og vi endte derfor opp med å bare sette inn LED lysstoffrør & LED startere i garasjen.
- **Takinspeksjon:** Vi har per dags dato ingen indikasjon på at taket på bygget vårt må utbedres, men det er noe vi må følge nøye med på i tiden fremover. Forrige eier av leiligheten i 6. etasje hadde lekkasje i ett av takvinduene året før salg. Det aktuelle vinduet ble reparert, men styret ønsker å få utført en generell «helsesjekk» av tak & takvinduer før vinteren kommer
- **Husleieøkninger:** Utgiftene til sameiet øker på lik linje med resten av samfunnet, og kommunale avgifter har økt spesielt mye de siste årene. Styret har besluttet å justere husleien årlig fremover med utgangspunkt i konsumprisindeksen. Dersom noe uforutsett skulle oppstå, eller utgiftene øker mer enn forventet, vil vi allikevel kunne måtte gjøre individuelle justeringer. **Justering for 2025 vil komme fra og med august, og alle vil motta separat epost med oppstilling av ny husleie**
- **Heis:** Heisen vår begynner å bli gammel, og i forbindelse med fast heisservice utført av OTIS ble vi informert om at det vil komme et punkt hvor de ikke vil være i stand til å oppdrive reservedeler til vårt nåværende elektriske anlegg. Styret hentet derfor inn tilbud på modernisering av hele det elektriske anlegget, og mottok et tilbud på ca.

400.000,- eks mva. Dette er en så stor kostnad at vi uansett ikke vil kunne finansiere oppgraderingen med oppspart egenkapital. Når vi kommer til punktet hvor OTIS ikke lengre kan reparere heisen er usikkert. Det kan være om en måned eller 20 år fra nå, og vi har generelt hatt lite problemer med heisen de siste årene. Styret har derfor besluttet at dette er en situasjon vi får ta hånd om når den oppstår, og det vil da sannsynligvis håndteres på ekstraordinært sameiermøte. Den eneste moderniseringen vi er tvunget til å utføre i løpet av kort tid skyldes utfasing av 2G mobilnettet. Alarmknappen i heisen vår baserer seg på denne teknologien, og det er lovbestemt å ha fungerende alarm.

- **Nye beboere:** Turid Nessøes leilighet i 3. etasje ble solgt til Vegard Klæbo i september 2024, og Arve Wiborgs leilighet i 5. etasje ble solgt til Andreas Runde & Andrea Harjo i april 2025. Andreas Runde & Andrea Harjo har innflytting juni 2025.
- **Dugnad 2025:** Årets dugnad i sameiet blir **torsdag 5. juni kl. 1800**, og vi håper så mange som mulig har anledning til å delta. Fint om de av dere som leier ut også oppfordrer leieboerne til å ta del i dugnaden. Her er en grov oversikt over ting vi ser for oss å utføre:
 - Sortere og rydde på søppelrommet
 - Vaske søppelrommet
 - Koste garasjen
 - Vaske vinduer og vinduskarmer i trappeoppgang
 - Vaske rundt postkasser i trappeoppgang
 - Luke/rense hellene i bakgården
 - Mal grått over parkeringsmarkeringer utenfor.

Sameiet Bergstien 10 – Regnskap & budsjett 2024

	BUDSJETT 2024	REGNSKAP 2024	DIFFERANSE	
Husleie	520 891	530 284	9 393	
Ekstrabetaling brannalarm	0	108 782	108 782	
Utbytte Gjensidige	6 200	6 601	401	
Gebyrinntekt eierskifte	0	5 000	5 000	
Renteinntekter	0	0	0	
SUM INNTEKTER	527 091	650 667	123 576	
Strøm	-30 000	-23 932	6 068	
Forsikring	-71 000	-65 824	5 176	
Kommunale avgifter	-129 000	-129 050	-50	
Renhold	-28 500	-20 250	8 250	
Internett og Kabel TV	-50 652	-50 656	-4	
Rep / vedlikehold bygning	-80 000	-128 909	-48 909	Brannsystem kr 104.962
Advokatutgifter	0	-69 998	-69 998	
Rep / vedlikehold heis	-30 000	-23 047	6 953	Kreditnotaer i 2025
Huseiernes landsforbund	-2 130	-2 130	0	
Honorar styreleder	-15 000	-25 000	-10 000	Ekstrahonorar pga brann
Forretningsførsel	-15 000	-15 000	0	
Bankgebyrer og renter fellesgjeld	-17 000	-17 522	-522	
Diverse	-1 000	0	1 000	
SUM KOSTNADER	-469 282	-571 317	-102 035	
RESULTAT DRIFT	57 809	79 350	21 541	
AVDRAG FELLESGJELD DNB	-24 000	-23 663	337	
RESULTAT ETTER AVDRAG GJELD	33 809	55 687	21 878	

BALANSE 31.12.2023	Aktiva	Passiva
Innbetalt ikke opparbeidet husleie		3 516
Skyldig husleie	-	
Innskudd bank	124 352	
Lån DNB		182 651
Egenkapital		(61 815)
Sum	124 352	124 352

BALANSE 31.12.2024	Aktiva	Passiva
Innbetalt ikke opparbeidet husleie		-
Skyldig husleie	8 438	
Innskudd bank	157 285	
Lån DNB		158 987
Egenkapital		6 736
Sum	165 723	165 723

Sameiet Bergstien 10 - Budsjett 2025

SAMEIET BERGSTIEN 10 BUDSJETT 2025

	BUDSJETT 2025	REGNSKAP 2024	DIFFERANSE
Husleie	570 204	530 284	39 920
Ekstrabetaling brann	0	108 782	-108 782
Utbytte Gjensidige	6 000	6 601	-601
Gebyrinntekt eierskifte	5 000	5 000	0
Renteinntekter	0	0	0
SUM INNTEKTER	581 204	650 667	-69 463
Strøm	-30 000	-23 932	-6 068
Forsikring	-87 972	-65 824	-22 148
Kommunale avgifter	-143 572	-129 050	-14 522
Renhold	-28 500	-20 250	-8 250
Internett og Kabel TV	-51 480	-50 656	-824
Rep / vedlikehold bygning	-80 000	-128 909	48 909
Advokatutgifter	0	-69 998	69 998
Rep / vedlikehold heis	-55 000	-23 047	-31 953
Huseiernes landsforbund	-2 130	-2 130	0
Honorar styreleder	-15 000	-25 000	10 000
Forretningsførsel	-15 000	-15 000	0
Bankgebyrer og renter fellesgjeld	-14 000	-17 522	3 522
Diverse	-1 000	0	-1 000
SUM KOSTNADER	-523 654	-571 317	47 663
RE SULTAT FØR AVDRAG GJELD	57 550	79 350	-21 800
AVDRAG FELLE SGJELD DNB	-24 000	-23 663	-337
RE SULTAT ETTER AVDRAG GJELD	33 550	55 687	-22 137

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 2025

EIERSEKSJONSSAMEIET BERGSTIEN 10

Avholdt mandag 02.06.2025 hos Karin Andenæs i 6. etasje

Agenda

1. Valg av ordstyrer

Pål T. Breie ble valgt til ordstyrer og referent

2. Konstituering av møtet med registrering av de oppmøtte og fullmakter

Leilighetsnummer	Eier	Status
1	Hans Christian Holen	Var ikke representert
2	Trym Holtet & Line Hanssen	Tilstede
3	Cecilie Lille	Var ikke representert
4	Lisa Marie Krøvel	Tilstede
5	Vegard Klæbo	Tilstede
6	Pål T. Breie	Tilstede
7	Ewa Wapinska	Representert av sønn m/ fullmakt
8	Bodil Evensen	Var ikke representert
9	Arve Wiborg	Tilstede (samt nye eiere fra 10/6, Andreas Runde & Andrea Harjo)
10	Mona Nolin	Tilstede
11	Karin Andenæs	Tilstede

3. Valg av to personer som skal undertegne protokollen

Trym Holtet og Line Hanssen ble valgt til å undertegne protokollen

4. Gjennomgang av årsmelding fra styret

Pål Breie presenterte styrets årsmelding, som ble godkjent uten endringer.

Oppfølging etter brann

Status for brannoppfølging ble gjennomgått, men ingen ny informasjon utover innkallingen var tilgjengelig. Styret arbeider fortsatt med avklaringer rundt utført arbeid, gjeldende byggestandarder og evaluering av lydisolasjon etter brannen.

Luktproblem hos Ewa Wapinska

Ewa Wapinskas sønn tok opp luktproblemet i hennes leilighet, noe som tok mye tid. Styret har behandlet saken og fastholder sin tidligere vurdering:

- Bergstien 10 er et boligsameie der eierne selv har ansvar for forhold inne i egen leilighet.
- Ingen andre beboere har rapportert lignende problemer.
- Wapinska bør selv engasjere et egnet firma for å undersøke luktproblemet.

Gjensidige gikk med på å engasjere spesialister fra MycoTeam etter luktklage fra Wapinska, som identifiserte en fremmed lukt, men kunne ikke fastslå årsaken. De nevnte flere mulige kilder. Hovedsakelige interne faktorer i leiligheten, samt mulig feil i ventilasjonssystemet – men de understreket også at de ikke hadde informasjon om det sentrale anlegget eller om andre leiligheter har tilsvarende problem.

Wapinska og hennes sønn mener at feilen er sentral, men ingen fagpersoner har konkludert med dette, og hun har så langt ikke selv vært villig til å engasjere håndverkere. Wapinskas sønn mener rapporten fra MycoTeam konkluderer med en sentral feil, styret leser rapporten annerledes. Wapinskas sønn mener også styret bør kunne få Gjensidige til å bistå. Gjensidige har (via MycoTeam) konkludert med at luktproblemet ikke kan knyttes til brannen, og vi kan dermed ikke forvente mer bistand fra Gjensidige rundt dette problemet.

Styret har brukt svært mye tid på denne saken, og øvrige sameiere har nå alle sagt seg enige i styrets oppfatning. Saken har blitt vurdert og behandlet gjentatte ganger, på en omfattende måte. **Problemet er isolert til en leilighet, og inntil vi får indikasjon eller bevis på noe annet ligger da ansvaret hos den aktuelle seksjonseier. Styret ber dermed om at Wapinska lytter til tilbakemeldingene og tar det ansvaret hun har som eier i et boligsameie.** Skulle det vise seg at Wapinska m/sønn har rett, og problemet ligger sentralt, vil uansett videre oppfølging og kostnader flyttes over på sameiet.

Vegard Klæbo, som også fikk badet sitt gjenoppbygget av samme firma som Wapinska etter brannen, påpekte at han la merke til at slukpotten i hans leilighet var av feil dimensjon. Dette er noe Wapinska selv bør undersøke om kan være tilfelle hos henne også.

Porttelefoner med kamera

Muligheten ble diskutert etter innspill fra Karin Andenæs. Trym innhenter tilbud, og eventuelt vedtak vil tas på ekstraordinært sameiermøte.

Takinspeksjon

Styret skal innhente tilstandsrapport om taket, spesielt med tanke på tidligere vannlekkasjer. Det ble også nevnt at spurv napper ut isolasjon under takstein, noe som må undersøkes.

Bytte av lås og nøkler til bygget

Styret vil undersøke om Gjensidige kan dekke utgifter til bytte av nøkler, ettersom Ewa Wapinska har fått en nøkkel som skal ha vært filt opp nylig, og ikke samme nøkkel hun opprinnelig ga fra seg.

Fasadevask

Styret innhenter tilbud på fasadevask, spesielt ettersom forsiden av bygget er skittent etter sprengningsarbeid i området.

5. Regnskap for 2024 og budsjett for 2025

Tallene ble gått gjennom, og regnskap & budsjett ble vedtatt som fremlagt.

6. Valg av styre

Pål T. Breie ble gjenvalgt som styreleder for 1 år

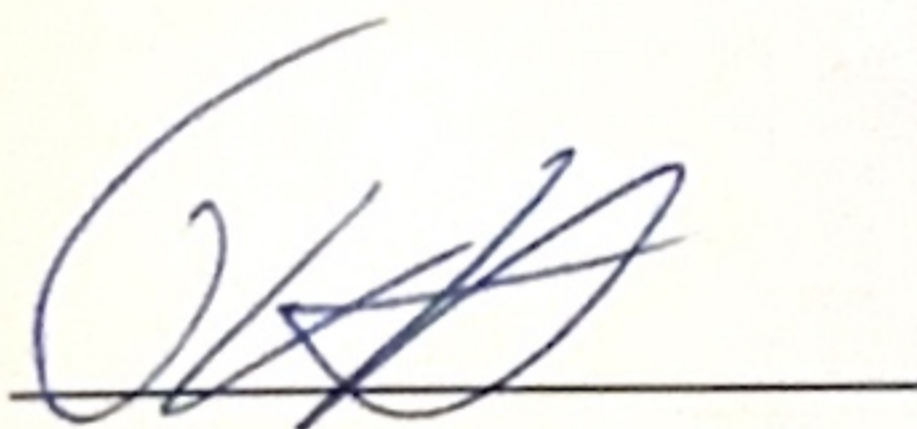
Trym Holtet ble valgt inn som styremedlem

Lisa Krøvel fortsetter som styremedlem (valgt inn i 2024)

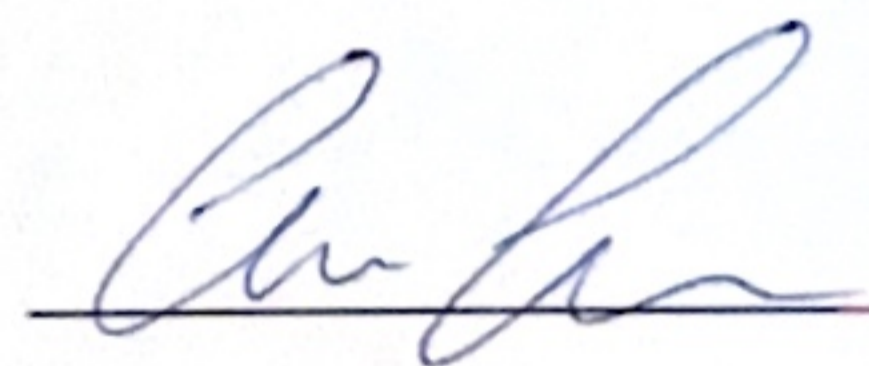
Vegard Klæbo ble valgt inn som varamedlem

7. Møtet ble avsluttet

Oslo, 10.06.2025



Trym Holtet



Line Hanssen

VEDTEKTER FOR GARASJEPLASSER

Bergstien 10 Boligsameie, 0172 Oslo

§ 1 Bakgrunn for avtalen

Ved bygging av Bergstien 10, 0172 Oslo i 1995/96 ble det bare plass til 7 garasjeplasser for personbiler – dette for 11 leiligheter – en garasjedekning på 62 %.

Under salget av leilighetene siste halvår 1996 kunne de første kjøpere sikre seg enerett til biloppstillingsplass samt rett til adkomst til denne.

Hver garasjeplass har sitt nummer og rettigheten refererer seg til dette og den bestemte plass.

Ifølge garasjekontrakt skal garasjeanlegget eies av Boligsameiet og disse vedtekter må derfor godkjennes på Bergstien 10 Boligsameies årsmøte med minst 2/3 flertall.

Kjøpesum (engangsinnbetaling) for denne enerett var i 1996 kr. 70.000,- og varigheten for den enerett er så lenge boligsameiet / gården eksisterer.

Andel av fellesutgifter skal også dekke drift og vedlikehold av garasjeplasser i tillegg til boder, søppelrom samt teknisk rom for heis.

§ 2 Areal garasjeplass til disposisjon

Areal garasjeplass går i frem til hvit markering på gulv i forkant. I bakkant mot bod ikke lenger enn at dør til bod med letthet kan åpnes samt plassering av sykler utenfor. Lagring av annet enn sykler i bakkant er ikke tillatt uten styrets spesielle tillatelse. Bruker av garasjeplass plikter også å holde det rent på sitt P-areal.

§ 3 Fremleie av garasjeplass

Primært skal garasjeplassene brukes av eiere av leiligheter og rettighetshavers biler eller til de som bebor leilighetene i Bergstien 10.

Hvis eier eller beboer av leilighet ikke ønsker å benytte sin enerett til garasjeplass, står vedkommende fritt til å leie denne ut med maksimum 3 måneders gjensidig oppsigelse.

Utleie av garasjeplass gjelde kun bil og kan ikke brukes til lagring av andre objekter.

Ved utleie av garasjeplass har beboere i Bergstien en førsterett.

Hvis ingen i bygget er interessert, har rettighetshaver anledning til å leie ut til personer utenfor boligsameiet. I dette tilfelle gjelder også maksimum 3 måneders gjensidig oppsigelse.

Utleier av parkeringsplass må selv passe på at ekstern leier ikke har bil som overskrider en total lengde som blokkerer dør til utleiers bod.

Ved fremleie internt eller eksternt skal styret informeres og kontaktinformasjoner til leier må foreligge.

Eier av rettighet for garasjeplass plikter å informere leier om disse vedtekter.

§ 4 Overdragelse av enerett for parkering til en annen eier av leilighet i Bergstien 10

Det gis mulighet for overdragelse av enerett for parkering til en annen eier av leilighet i Bergstien 10 Boligsameie. Det forutsettes da at også boder byttes slik at den nye eier disponerer bod i bakkant av garasjeplass.

Ved bytte og overdragelse av bod-plass skal godkjennes av boligsameies styre.

En leilighet i sameiet kan ikke disponere eller eie flere enn en garasjeplass.

§ 5 Markedsleie og pris ved overdragelse av enerett til parkering

Ved utleie av garasjeplass kan rettighetshaver ta en leie som tilsvarer markedspris i området. Ved overdragelse av enerett til parkering er det opp til partene å bli enige om selve avtalen, men må godkjennes av styret.

§ 6 Tvister

Eventuelle tvister blir å avgjøre ved voldgift etter tvistemålslovens kapittel 32.



Boligsameiet Bergstien 10

Husordensregler

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Dette inkluderer også eventuelle leieboere.
2. Henvendelser til styret om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet partene imellom.
3. Alle rom må holdes oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser. Alt avfall skal legges i søppelbeholderne. Unngå søl omkring søppelbeholdere. Kun toalettpapir i klosettet!
4. Husdyr som er til ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leiligheten. Lufting av husdyr kan ikke gjøres på fellesarealene.
5. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.
6. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at andre ikke forstyrres. Fra kl 23.00 til kl 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet med tanke på andre beboeres nattesøvn. Vær spesielt oppmerksom på stereoanlegg, husholdningsmaskiner (inkl. vaskemaskin) og høylydt tale på balkongene ikke er tillatt i nevnte tidsrom. Tørring av tøy på balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.
Det må vises hensynsfullhet ved grilling på balkongene og fellesarealet, kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkongene.
Fellesarealet skal være ryddig etter bruk, og stelles spesielt ved dugnad etter initiativ fra styreleder. Garasjeanlegget skal holdes ryddig. Også her kan styreleder innkalle til dugnad.
7. Det er ikke adgang til å plassere sykler, sportsutstyr o. l. eller andre gjenstander som er til sjenanse eller hinder for adkomst og bruk av ganger og garasjen.
8. Når du åpner garasjeporten må du forvise deg om at uvedkommende ikke passerer mens den står åpen. Når du biler eller sykler ut av porten, må du vente på utsiden til porten er gått ned.
9. Trappevask besørjes av leilighetene i hver etasje. Området som skal vaskes er gangen på utsiden av leilighetene, samt trappen ned til underliggende leilighet.

2023

Handwritten notes and dates, possibly a calendar or schedule, including dates like 13/4, 18/1, 21/11, 25/11, 28/11, 5/12, 12/1, 14/11, 15/5, 21/5, 24/5, 30/5, 12/1.

**VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
BERGSTIEN 10**

Vedtatt i sameiermøte
den...11.04.2000.....
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo, og består av 11 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 218 bnr 41 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

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

Seksjonseierne har enerett til bruk av bod i garasjekjeller, og 7 seksjoner har enerett til bruk av garasjeplass.

§ 3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Eierne av garasjeplassene betaler sin andel av garasjeanleggets andel av driftskostnadene. Beløpet fastsettes av sameiermøtet.

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

Sameiet har dessuten som sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser forbeholdt en panterett for kr 20 000, kroner tyve tusen, i hver seksjon. Denne panteretten skal ha prioritet etter 100 prosent av første kjøpesum for vedkommende seksjon. Senere har sameiet ved styret plikt til å vike prioritet med panterett etter 85 prosent av verditakst.

§ 4

VEDLIKEHOLD

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

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

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Ved utleie skal seksjonseieren påse at leieren skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, og vedtak av styret og sameiermøtet.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeide i forbindelse med eierskiftet. Gebyret må ikke overstige forretningsførers reelle utgifter ved eierskiftet, og skal godkjennes av styret.

§ 7

STYRET

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

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

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

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

§ 9

OM STYREMØTET

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

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

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

§ 10

OM SAMEIERMØTET

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

Hver seksjon gir en stemme.

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

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde 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.

§ 11

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

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, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

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

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

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

§14

REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

§ 16

MISLIGHOLD

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

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

§ 17

FRAVIKELSE

Tvangssalg

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 tvangssalglovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Byggholt A.S
Postboks 33

1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Dato: 04 APR. 2002

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199500470-62 Saksbeh: Leif O. Solheim
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGSTIEN 10	Eiendom:	218/41/0/0
Tiltakshaver:	Byggholt AS	Adresse:	Bærumsveien 473 Tlf: 22411890, 1351
Søker:	Thorenfeldt AS ark.	Adresse:	Fredensborgveien 11 Tlf: 22 36, 0177
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring


Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og senere innsendt dokumentasjon..

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet


Hans Andersen
Avdelingsingeniør


Leif O. Solheim
Saksbehandler

Kopi til: Ansvarshavende Arild Sjødal, Toppåsveien 23 B, 1262 Oslo
Sameiet Bergstien 10, v/Ole Kristian Knudtzen, Bergstien 10, 0172 Oslo



Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 OSLO

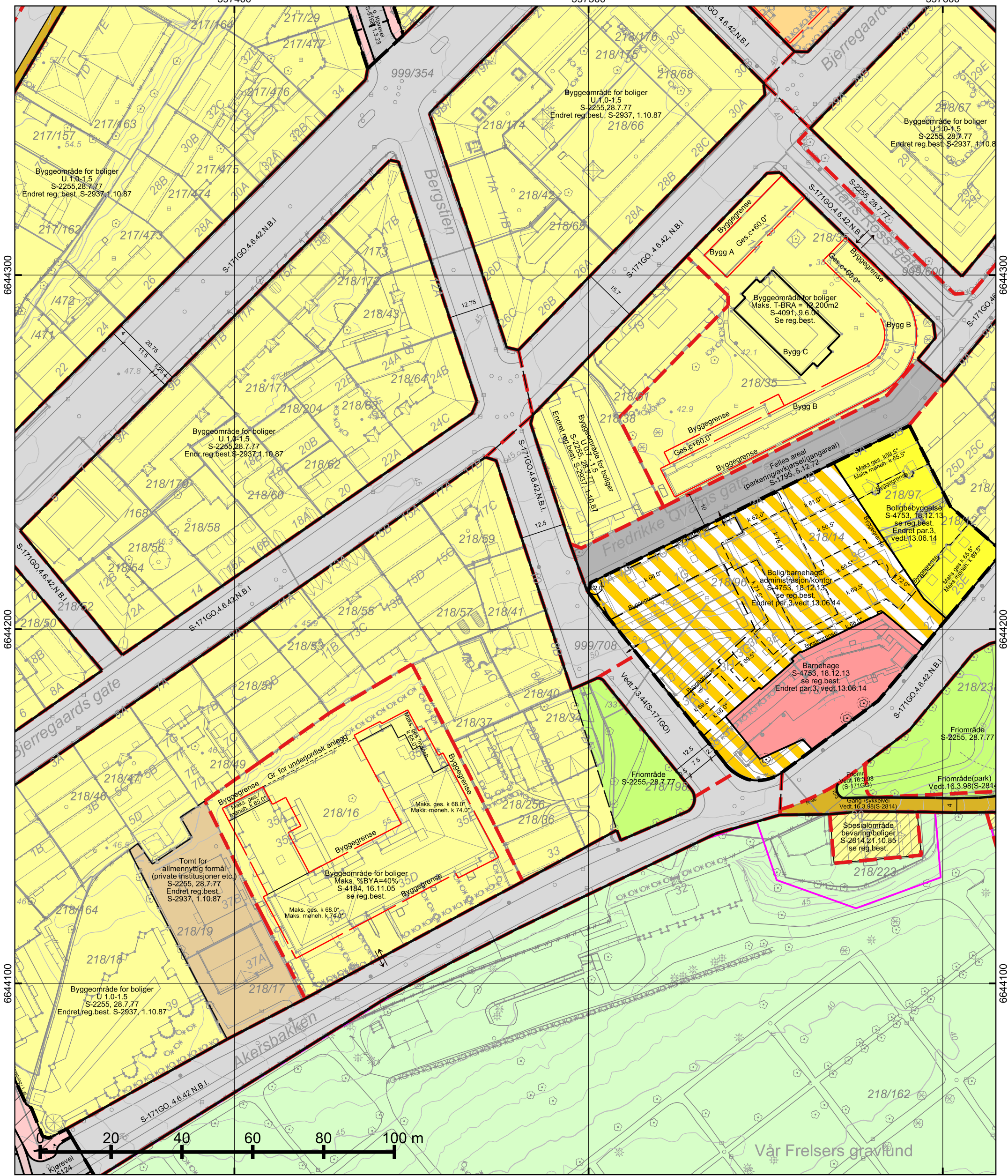
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20

Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

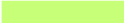

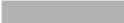




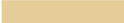



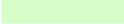



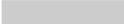

























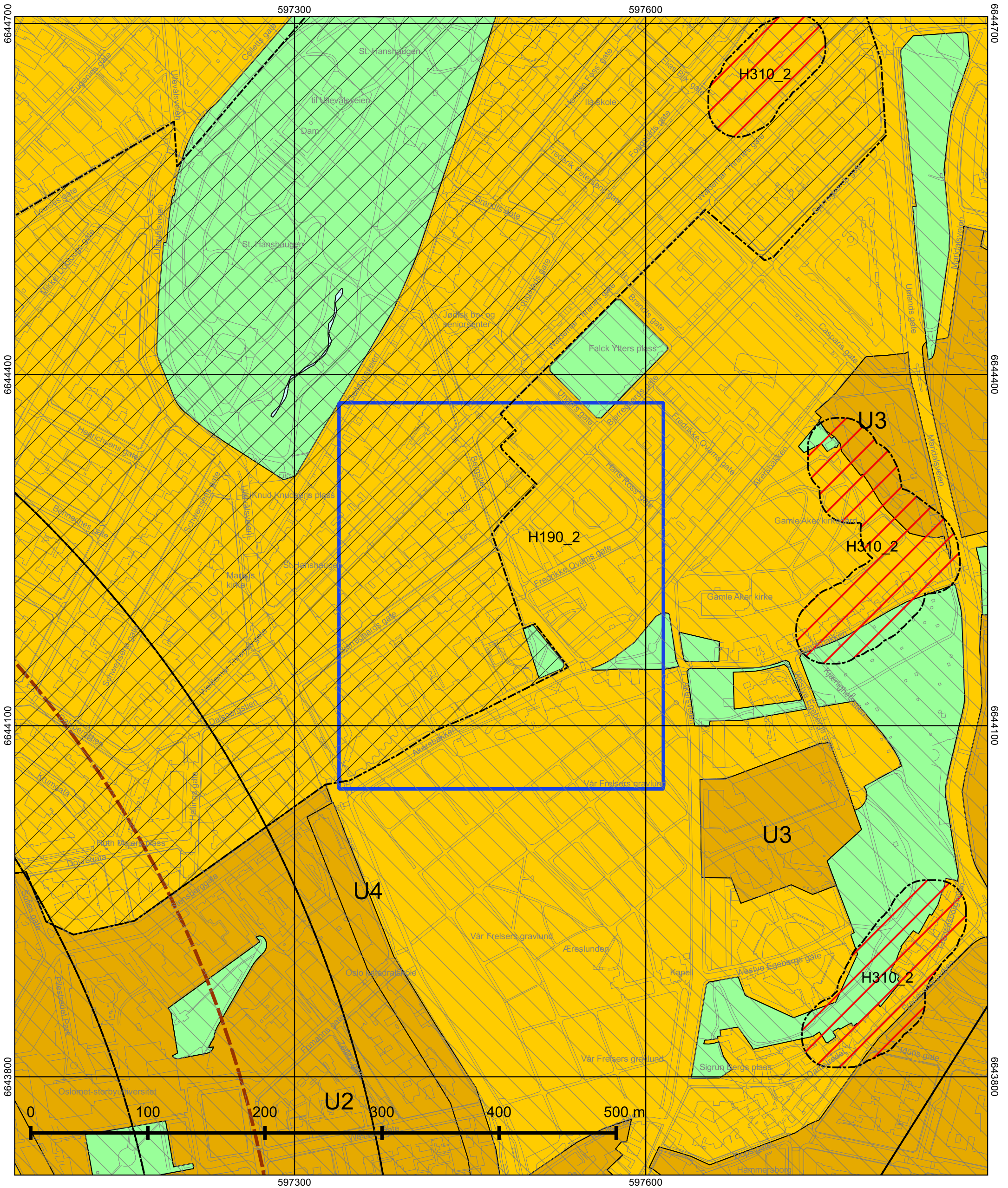
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 27.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		
	PlottID/Best.nr: 153813/ 86527668	Deres ref.:	
	Adresse: Bergstien 10	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 218/41			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Inn-/utkjøring
	70 - Felles avkjørsel		Avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Eksisterende tre som skal bevares
	140 - Bolig/forr./kontor		
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	614 - Grav- og urnelund		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1161 - Barnehage		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	312 - Fortau		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		
	Grense for bebyggelse		
	Byggegrense		
	Bygningens avgrensning i beb. plan		
	Byggegrense		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153813/86527668

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Johanne Skogseide
BERGSTIEN 10

Dato: 27.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527668
9023272

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 41

Vi viser til bestilling av 20260227 for BERGSTIEN 10.

GNR. 218 BNR. 41

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.03.1894.

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

307 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

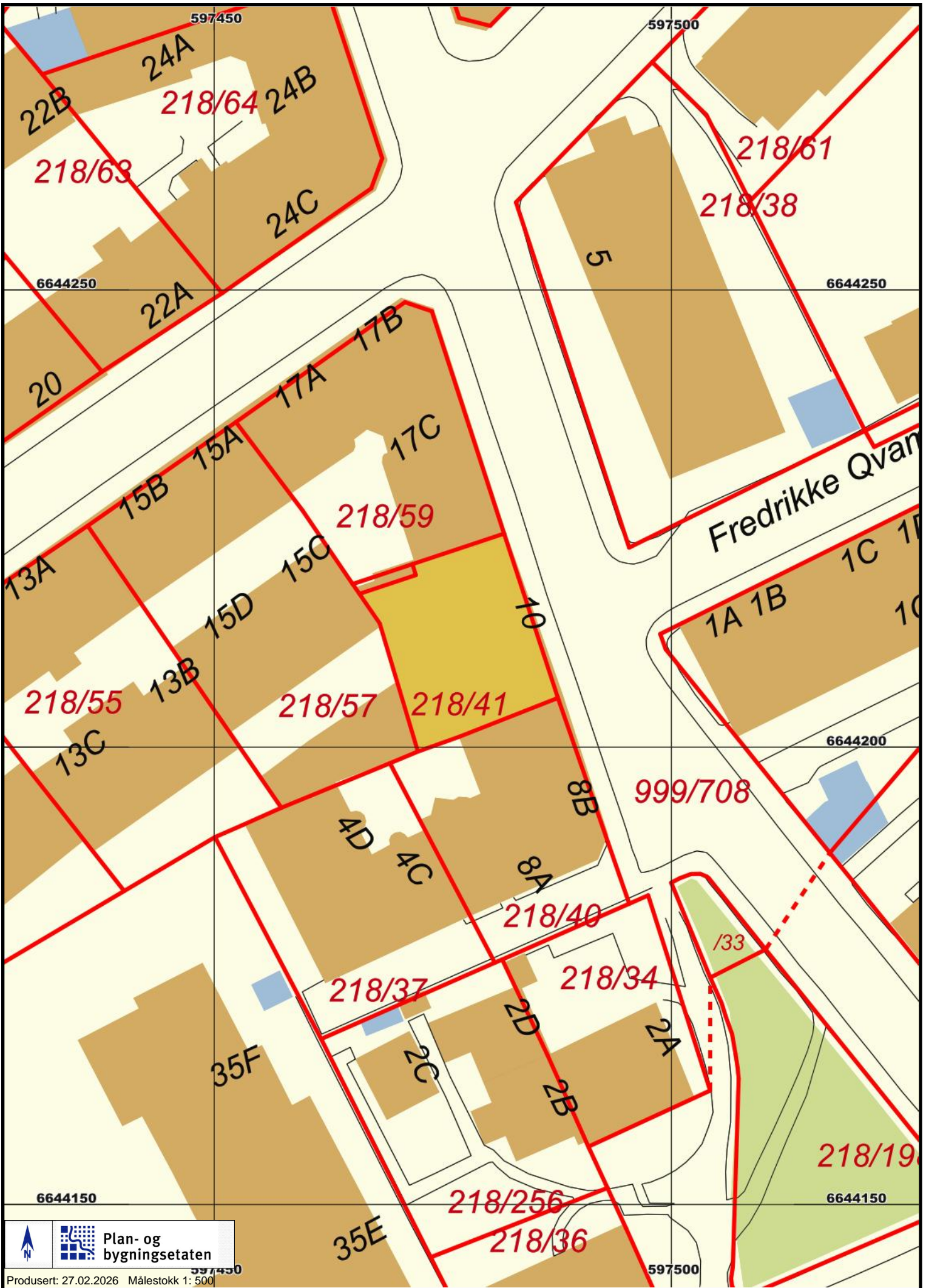


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Bergstien 10

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 413 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	3 min	0.3 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	9 min	0.8 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min	1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min	1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min	1.9 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	6 min	0.5 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	8 min	0.7 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	12 min	1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10... 408 elever, 30 klasser	12 min	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	20 min	1.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	5 min	0.4 km
Edvard Munch videregående skole	9 min	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

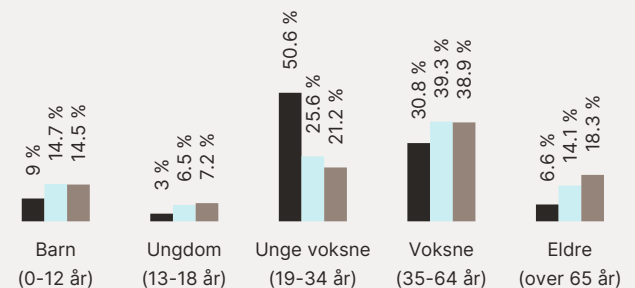


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Aker/St. Hanshaugen...	4 172	2 820
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Breidablikk barnehage (1-5 år) 44 barn	2 min	0.2 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 32 barn	3 min	0.2 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1-5 ... 52 barn	4 min	0.3 km

Dagligvare

Coop Prix Waldemar Thranesgate	3 min
Iceland Mat St. Hanshaugen	3 min

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

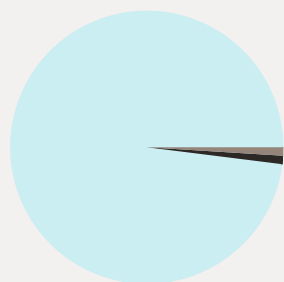


Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Falck Ytters plass Ballspill	4 min	0.3 km
Oslo katedralskole Aktivitetshall	5 min	0.4 km
Fresh Fitness St. Hanshaugen	4 min	
SiO Athletica Vulkan	6 min	

Boligmasse



■ 1% enebolig
■ 99% blokk
■ 1% annet

«Folk er vennlige og det er et godt samhold :)»

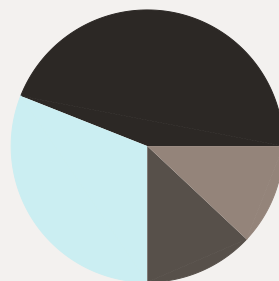
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

St.Hanshaugen Senter	4 min
Apotek 1 St. Hanshaugen	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 44% i barnehagealder
■ 31% 6-12 år
■ 12% 13-15 år
■ 13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 62%

■ Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

