



ADVOKATFIRMAET

Robertsen

**Majorstuen i Oslo
Bergslis gate 10, 0354 Oslo**

Gjennomgående, lys og trivelig 2 roms i rolig gate, 3.etg. Selveierleilighet

Inneholder: Entrè, stue, 1 soverom, kjøkken, dusjbad, separat toalett.

Stukkatur – god planløsning

Sentralt beliggende et par kvartaler fra Bogstadveien,
med buss, trikk, bane, butikker og kafeer. Gangavstand til sentrum.

Prisantydning/markedspris: Høystbydende over takst, kr 1.820.000,-



Adresse:

Bergslisgate 10, 3. etasje
0354 Oslo

Areal:

Bta. 48m² / Boa. 44m²

Byggeår: 1889

Husleie pr. måned: kr. 849,-
(dvs. andel av fellesutgifter)

Andel fellesgjeld: kr 908,-

Andel formue: kr 16.445,-

Megler:

R. Robertsen

Tlf. 22122489

Mobil 99298226

Visning: Fredag: 15.09 kl 17.00 – 18.00

Lørdag: 16.09 kl 17.00 – 18.00

**Advokatfirmaet Robertsen, postboks 2724 Solli, 0204 Oslo.
Org. Nr. 941677649 MVA**





4







Om leiligheten:**Eier**

Birgitte Sigmundstad

Boligtype

Selveierleilighet

Eiendom

Bergsliensgate 10, 0354 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 7, Snr. 12 i Oslo.

Eiendommen ligger i område regulert for bolig

Byggear

1889

Tomt

Eiet tomt på 308 kvm. Trivelig bakgård med diverse beplantning

Byggemåte

Bygget er oppført med gråsteinsmur/teglstein fundamentert til fast masse, fjell. Yttervegger i pusset og malt murverk. Ytre tak i treverk, saltak tekket med takstein. Vinduer i treframme fra 1978. Pipeløp med muligheter for vedovn i stuen.

Parkering

I gate/vei etter gjeldende bestemmelser

Diverse

Det foreligger ingen konkrete planer om rehabilitering av gården, men fasaden m.m. trenger noe utbedring – ref. meglcropplysninger fra forretningsfører. Styrets leder er Pål Claudi - 90033240. Det praktiseres ikke styregodkjenning av nye eier(e). Dyrehold er tillatt under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for noen av de andre beboerne i sameiet. Det er i henhold til opplysninger fra forretningsfører pr. i dag ikke blitt avholdt generalforsamling for 2005. Sameiet gikk med overskudd i 2005 (foreløpig resultat) med kr 120.150,-.

Innvendig beskrivelse**Areal**

Bta 48 kvm/Boa. 44 kvm

Alle mål er hentet fra vedlagte takstpapirer.

Takst

Markedsverdi kr 1.820.000,-/Lånetakst kr 1.550.000,-.

Takst avholdt 18.08.2006 av ingeniør/takstmann Ole Petter Røgeberg, Taksthuset, Oslo

Innhold

Entre, stue, kjøkken, soverom, dusjbad og separat wc. I tillegg medfølger 1 kjellerbod og 1 loftsbod.

Standard

Gjennomgående og trivelig leilighet i rolig gate. Leiligheten fremstår som lys og pen. Normale solforhold og utsikt til nærområdet. Kjøkken og wc trenger noe oppgradering. Lakkerte tregulv. To tak i leiligheten har stukkatur. Vedrørende teknisk standard forøvrig, henvises til vedlagte takst.

Oppvarming

Leiligheten oppvarmes med elektrisk firing/panelovner.

Tekniske installasjoner/utstyr

Dørcalling. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeil. Skapet er i entreen. Muligheter for internett

Boligens driftsøkonomi**Fellesutgifter**

Kr 849,- pr måned inkl. kommunale avgifter, strøm til fellesarealene, forretningsførsel, gårdsforsikring samt enkel generell vedlikehold. Ca. 30% av fellesutgiftene settes av til vedlikehold. Forretningsførsel v/Ørnulf Vistad, Geitmyrsveien 74, 0455 Oslo.

Kommunale avgifter

Betales av sameiet og er inkludert i fellesutgiftene.

Forsikring

Bygget er forsikret i If Skadeforsikring, med polisenr.: 0692397

Ligningsverdi

Kr 158.000,-

Nærmiljø

Sentralt og meget attraktivt beliggende mellom Majorstuen/Hegdehaugsveien og Bislett. Gangavstand til matbutikker, og diverse servicetilbud. Kort vei til Stensparken.

Eiendommen ligger som en slynge til Sporveisgata og er således relativt uforstyrret av trafikken i området.

Skole/barnehage

[www.utdanningsetaten, oslo.kommune.no](http://www.utdanningsetaten.oslo.kommune.no)

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til kommunikasjon med trikk, buss og t-bane.

Offentlige forhold

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Årlig tilknytningsavgift er inkludert i fellesutgiftene.

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Sameiet har pant i leiligheten til sikkerhet for eiers forpliktelser overfor sameiet. Beløp kr 10.000,- med prioritet etter 90% av lånetakst.

13.10.1888 - 900258, Bestemmelse om veg

27.06.1933 - 942315, Bestemmelse om kloakkledning

21.03.1962 - 504498, Bestemmelse om vann- og kloakkreglement

9

Reguleringsplaner

Boligen ligger i område regulert til boligformål

Kjøpsvilkår

Dokumentavgift til Staten 2,5% av kjøpesummen.
kr 1.548,- i tinglysningsgebyr for skjøte
kr 1.935,- i tinglysningsgebyr for pantedokument
kr 1.000,- i eierskiftegebyr til forretningsførersel
Attestgebyr kr 204,-

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler forskudd på 10% av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse og resterende ved overtagelse. Det kan ikke tas pant i eiendom for forskuddsbeløpet.

Rentene på forskuddet tilfaller selger.

Eiendomsmeglere er fra 01.01.2004 underlagt Lov om hvitvasking. Megleren har derfor plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner.

Overtagelse

Etter nærmere avtale med selger, ca. 20. oktober 2006. Vennligst oppgi ønsket overtagelse i et eventuelt kjøpstilbud.

Eierskifteforsikring

Vennligst les i gjennom egenerklæringsskjema fra selger før eventuelt kjøpetilbud sendes til megler. Selger har tegnet eierskifteforsikring.

Budgivning

Som kjøper kan du kreve alle bud dokumentert og fremlagt. Dette medfører at du som budgiver må akseptere at ditt bud kan bli fremlagt for eventuell kjøper. Det anbefales at hver budgivers første bud har minst 24 timers akseptfrist. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurere på, før du legger inn bud.

Solgt "som den er"

Eierseksjonen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger avhendingslovens § 3-9:

"Enda eiedomen er selt" som han er", eller med liknande atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesum og tilhøva ellers".

Kjøper kan etter dette ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. kapittel 3, enn de regler som er ufravikelige i forbrukerforhold, jfr. avhendingslovens § 3-9, jfr. §1-2 (2). På bakgrunn av dette oppfordres alle interessenter til å sette seg inn i vedlagte egenerklæring fra selger, samt til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Kontaktinformasjon

Advokat Robert Robertsen

Advokatfirmaet Robertsen, boks 2724 Solli, 0204 Oslo. Org. nr. 941677649 mva.

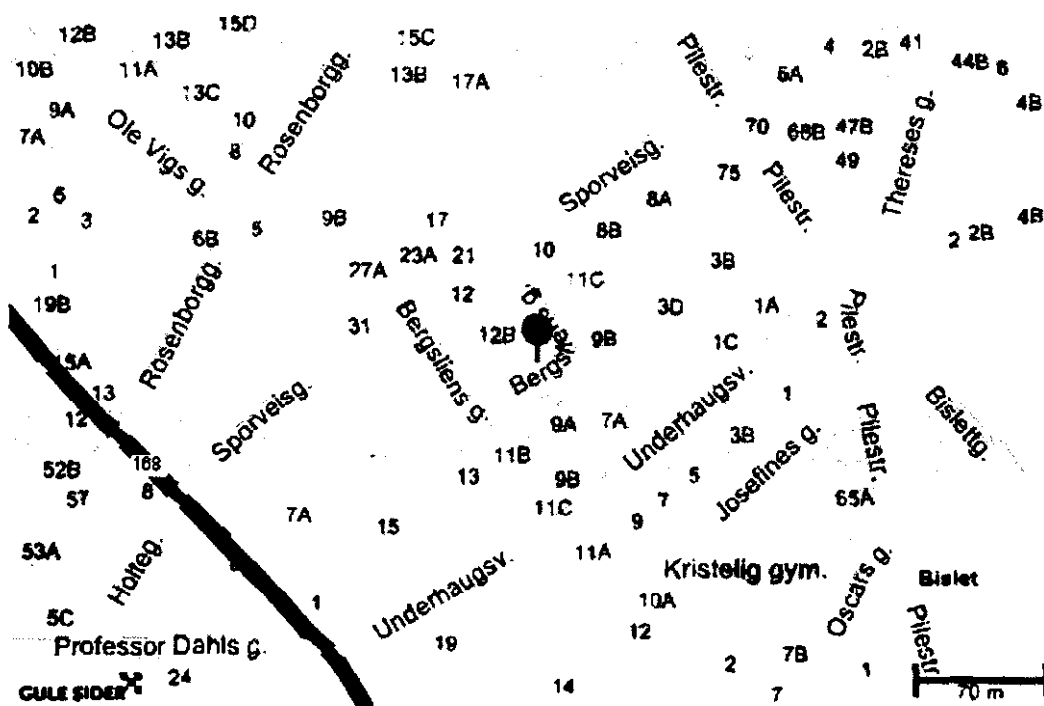
Tlf. 22 12 24 89 Mobil 99 29 82 26

Internett

www.robertsen.no

Adkomst: Bergsliens gt. 10

- Birgitte Sigmundstad, Bergsliens gate 10, 0354 Oslo Tlf: 930 59 458



GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Første bud på eiendommen bør ha minst 24 timers akseptfrist. Der det er flere annonserte visninger bør 24-timersfristen tidligst løpe fra den siste annonserte visning. Senere buds akseptfrist bør ikke løpe ut før 24-timersfristen for første bud.
4. Budgivere bør ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til å informere samtlige interessenter. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, SMS eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
5. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren.
7. Megleren vil så langt som mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud.
8. Dersom en budgiver ber om det vil den faglige leder i meglerforetaket bekrefte andre bud på eiendommen. En slik opplysning vil ikke inneholde annen informasjon enn budrundens historikk, dog uten at budgiverne kan identifiseres.
9. Dersom en kjøper krever det, kan han be om å få kontrollere saksgangen på budgivningen etter at eiendommen er solgt. Dette vil skje hos meglerforetaket hvor faglig leder vil være til stede. Øvrige budgiveres navn vil i slike tilfeller fremkomme. Ved å be om slik informasjon aksepterer kjøper at han ikke kan offentliggjøre den informasjon han får. Sensitive opplysninger om for eksempel finansiering m.v., vil ikke fremkomme da dette er underlagt personvern/taushetsplikt. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom advokat eller statsautorisert eiendomsmegler, som kan bekrefte at budet er reelt.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Egenerklærings skjema

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven.

Vedlegg til Eierskifteforsikring – er del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringselskapet.

Skjema av januar 2006

EIENDOMSMEGLER (MÅ FYLLES UT)

Eiendomsmegler stempel:		Avdeling:	
Meglers navn:	Robert Robertsen		
Meglers oppdragsnummer:			
Foreligger Boligsalgsrapport:	Ja <input checked="" type="checkbox"/> / Nei <input type="checkbox"/>		

I følge Avhendingsloven plikter du å gi opplysninger om eiendommen som du kjenner til og som kan ha betydning for salget og forsikringselskapets risiko for ansvar. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn. Dersom eiendommen er et dødsbo skal boligsalgsrapport vedlegges dette skjemaet. Dette gjelder ikke leiligheter.

Spørsmål 16-17 besvares kun av selgere av eierseksjoner/andelsleiligheter o.l.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig <input type="checkbox"/>	Tomt <input type="checkbox"/>	Hytte/Fritidsbolig <input type="checkbox"/>	Rekkehus <input type="checkbox"/>	To/Flermannsbolig <input type="checkbox"/>			
Selveierleilighet <input checked="" type="checkbox"/>	Andelsleilighet <input type="checkbox"/>	Aksjeleilighet <input type="checkbox"/>					
Gnr.:	214	Bnr.:	7	Seksjonsnr./andelsnr./aksjenr.:	12	Festenr.:	
Kommune:	OSLO						
Adresse:	Bergpliens gt. 10					Postnr.:	0345
Sted:	OSLO						
Byggeår:	1889	Når kjøpte du boligen?	1989	Hvor lenge har du bodd i boligen?	17 år		
I hvilket forsikringselskap er det tegnet hus-/hjemforsikring?: JF							
Er hus/hjemforsikringen utvidet med sopp/råte dekning? Ja <input type="checkbox"/> / Nei <input checked="" type="checkbox"/>							
Polise-/avtalenr: 692397							
Hvis dødsbo, kryss her:	<input type="checkbox"/>	Avdødes navn:					

SELGEREN

Selger 1							
Etternavn:	Sigmundstad			Fornavn:	Birgitte		
Tlf. Priv.	22592166	Arb.		Mobil:	93059458	Fax:	
Ny adresse:	Olav Heggnes vei 3		Postnr.:	0585	Sted:	OSLO	
E-post: birgitte.sigmundstad@online.no							
Selger 2							
Etternavn:				Fornavn:			
Tlf. Priv.		Arb.		Mobil:		Fax:	
Ny adresse:			Postnr.:		Sted:		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER		NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
1.	Kjenner du til feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, eller soppkader?	X		
2.1	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad, herunder oppussing, siste 5 år?	X		
2.2	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort, og av hvem, og om det ble skiftet sluk.			
3.	Kjenner du til problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks dårlig trekk, sprekker eller lign?	X		
4.	Kjenner du til fuktighet (fuktmerker) eller innsig av vann i eiendommen/kjeller?	X		
5.	Kjenner du til tilbakeslag av avløpsvann i avløpsrør?	X		
6.	Kjenner du til setningskader, for eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lign?	X		
7.	Kjenner du til sopp, råteskader eller angrep fra skadedyr?	X		
8.	Kjenner du til mangler ved ei-anlegget/andre installasjoner?	X		
9.	Kjenner du til utettheter i terrasse/garasjøl tak/ fasade?	X		
10.	Kjenner du til om det er utført bygningsmessige arbeider av ufaglærte personer?	X		
11.	Kjenner du til om det er utført arbeider på vann/avløp og/eller elektrisk anlegg av ufaglærte personer?	X		
12.	Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	X		
13.	Kjenner du til manglende ferdigattes/ påbud/heftelser/ krav vedrørende eiendommen?	X		
14.	Dersom eiendommen selges med utleiemulighet, leilighet, hybel e.l., kjenner du til om denne er godkjent hos bygningsmyndighetene?			<i>Ikke aktuelt</i>
15.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år?	X		
SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG:		NEI	JA	EVENTUELLE SPESIFIKASJONER
16.	Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?	X		
17.	Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?	X		

Tilleggs kommentarer:

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uniktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 6 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (andelsboliger). Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (andelsboliger), og om Protector Forsikring ASA sitt eierskifteforsikringstilbud. **Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 – seks måneder fra signering av dette skjema. Ved fornyelse av megleroppdraget må egenerklæringskjema signeres på nytt og eventuelle endringer må påføres.**

SETT KRYSS:

Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest brosjyren "alt du vil vite om eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft fra dato angitt i Forsikringsbeviset.

Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men jeg erkjenner at megler har tilbudt selger å tegne eierskifteforsikring.

Dato: *Oslo* Sted: *10.08.2006*

Selger (1) sign.: *Birgitte Samundstad* Selger (2) sign.:

14

Verdi- og lånetakst over

Bergsliens gate 10 B

0354 OSLO

Gårdsnr. 214 Bruksnr. 7 Seksj.nr. 12

Eierbrøk: 50/700

OSLO KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

3 roms lys gjennomgående leilighet beliggende i en stille gate og et meget attraktivt og populært boligområde ved Hegdehaugen. Kort vei til barnehage, skole, alle typer servicetilbud, forretninger og offentlig kommunikasjon samt idrettsanlegg. Beliggende i Skolekrets: Bolteløkka skole. Kirkesogn: Fagerborg. I henhold til Norsk Eiendomsinformasjon AS. Gateparkering.

Flat tomt med opparbeidet bakgård

Boligen har en grei standard med fellesutgifter på kr 849,- som inkluderer kommunale avgifter, forsikring, vaktmester samt vedlikehold.

Badet er nylig rehabilitert ihht. våtromsnormen.

Gateparkering.

Markeds- og låneverdi

I normale tomtekostnader er også medtatt en markedstilpasning som gjenspeiler den interne plassering/beliggenhet i området/på tomten. Dette innebærer at for ellers like boliger må boliger med unik utsikt og beliggenhet, gode solforhold og lite trafikkstøy bli tillagt større "Normale tomtekostnader" for å gjenspeile attraktivitet og høyere markedsverdi. I områder som ikke har den samme unike beliggenhet vil få en tilsvarende lavere "normale tomtekostnader".

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 820 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 550 000

18.08.2006



ingeniør/takstmann Ole Petter Røgeberg
Ansvarlig takstmann MNTF



Eiendom: Gårdsnr. 214 Bruksnr. 7 Seksj.nr. 12 KOMMUNE OSLO
Adresse: Bergsliens gate 10 B, 0354 OSLO

Oppdrag og forutsetninger

Verdi- og lånetakst

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Egne forutsetninger

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger at at boligen var møblert og i bruk; møbler, løsøre o.l. er ikke blitt flyttet på.

Rekvirent

Rekvirert av: Birgitte Sigmundstad

Besiktigelse, tilstede

Dato: 20.06.2006
- Eier
- ingeniør/takstmann Ole Petter Røgeberg Takstmann Tlf.: 91583201

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	EDR	Gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse i følge Norsk Eiendomsinformasjon pr. 10.06.2006.
Andre dok./kilder:	Eier	Opplysninger vedrørende påkostninger og vedlikehold av leiligheten er oppgitt av eier.
	Forretningsfører	Opplysninger om andel gjeld og formue, samt forsikringsforhold.

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Plantegning	

Eiendomsdata

Sameiets navn:	Sameiet Bergsliens gate 10
Forretn.fører:	Ørnulv Viestad
Fellesutg. pr. mnd.:	Kr 849 Inkl. kommunale avgifter, forsikring, vaktmester samt vedlikehold.
Hjemmelshaver:	Birgitte Sigmundstad
Tomt:	Eiet tomt. Areal 308 m ² Andel fellesareal: 22 m ² I henhold til Norsk Eiendomsinformasjon AS.



16

Eiendom: Gårdsnr. 214 Bruksnr. 7 Seksj.nr. 12 KOMMUNE OSLO
Adresse: Bergslisens gate 10 B, 0354 OSLO

Formue/fellesgjeld:	Andel formue 16 445 - Andel fellesgjeld: 944
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Regulering:	Regulert.

Forsikringsforhold

Forsikringselskap:	if. Avtalenummer: 0692397
Kommentar:	Fellespolise for sameiet.

Ligningstakst

Ligningstakst:	Kr 158 000 År 2005 I henhold til eier.
-----------------------	--

Bygninger på eiendommen

Andelsleilighet

Byggeår:	1889. I henhold til Norsk Eiendomsinformasjon AS.
-----------------	---

Arealer og anvendelse

Boligarealet er angitt i henhold til målreglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Andelsleilighet

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
Kjeller				Kjellerbod.
3. etasje	48	44	44	Soverom, stue, bad/dusj, WC, entre, kjøkken. vaskerom i trappeoppgang. Målt opp på stedet iht. NS. 3940
Loft				Loftsbod.
Sum bygning	48	44	44	

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Andelsleilighet

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Andelsleilighet	<p>200 Bygning generelt Boligen / bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. <i>Vedlikehold:</i> Bygninger av eldre dato kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell befaring. Særlig kritiske områder er drenering, membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann og avløpsnett. Eldre og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell</p>

Eiendom: Gårdsnr. 214 Bruksnr. 7 Seksj.nr. 12 KOMMUNE OSLO
Adresse: Bergslisens gate 10 B, 0354 OSLO

	kontroll.
210	Grunn og fundamenter Fundamentert med betong, trolig til faste masser.
230	Yttervegger Grummur i murkonstruksjon utvendig og innvendig pusset og malt.
233	Vinduer og dører i yttervegg Trevinduer med 2-lags glass fra 1978. Original entredør.
240	Innervegger Mur - og trekonstruksjon. Overflater : Malt glassfiberstrie.
254	Gulv og overflate Kjeller : Støpt gulv. Tre etasjeskillere med stubbloftsleire. Overflater : Parkett og fliser på badet..
255	Himling og overflate Malte himlinger med stukkatur.
260	Yttertak Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.
271	Kjøkkeninnredning Kjøkkeninnredning med malte profilerte skapdører og skuffefronter. Stålbenkebeslag med vaskekum og utslagsvask. Ettgreps blande batteri.
272	Garderobe Garderobeskap på soverom.
273	Baderomsinnredning Hel servantplate med servantskap og ettgreps blande batteri. Dusj med bevegelige glassvegger. Separat gjestetoalett uten servant. <i>Vedlikehold:</i> Badet er nylig rehabilitert i henhold til våtromsnormen ifølge eier.
320	Varme Elektrisk oppvarming med panelovner.
400	Elkraft Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.
660	Piper, ildsteder og fyranlegg Pipe.
900	Annet Dørtelefon med åpner. Røykvarsler og brannslukningsapparat. Varmtvannsbereider fra antatt 1986 på 50 liter.



Eiendom: Gårdsnr. 214 Bruksnr. 7 Seksj.nr. 12 KOMMUNE OSLO
Adresse: Bergslens gate 10 B, 0354 OSLO

VERDIBEREGNING**Årlige utgifter**

Årlige utgifter	Andel fellesutgifter:	10 188	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	1 500	
	Sum utgifter Kr:		11 688

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>		
	Andelsleilighet		970 000
	Fradrag for gjenst. arbeider, alder, utidsmessighet el.l.		250 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:		720 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:		1 100 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		1 820 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 820 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 550 000

19



Skisse av Bergslisengate 10 035492 Oslo
G.nr 214 B.nr 17 Seksj.nr 12 Ikke i målestokk
BTA 48 BRA44 BOA 44
August 2006
Tegnet av takstmann MNTF Ole Petter Røgeberg
Email opr@taksthuset.no, tlf 91583201

20

Sameiet Bergsløens gate 10
V/Ørnulv Vistad
Geitmyrsveien 74
0455 Oslo
obv@sintef.no

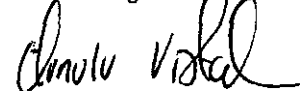
Oslo, 13. juli 2006

Advokatirmaet Robertsen
v/Hanne Gjerdrum
Sommerrogt. 17
Postboks 2724 Solli
0204 Oslo

Generell info vedrørende salg av eierleilighet i Bergsløensgate 10B, SNR. 12 i Oslo**Eier: Birgitte Sigmundstad**

- De månedlige fellesutgiftene for seksjon 12 er kr 849,- Dette dekker kommunale avgifter, forsikring av gården, samt generell drift (se evt. regnskap) og noe vedlikehold. Sameiet har foreløpig ingen planer om større oppgraderinger som vil føre til vesentlig økning i fellesutgiftene, men mindre ubedringer som montering av trakras-sperrer, seriekoblet brannvarsler, små repprasjoner på fasaden, mm. kan bli aktuelt. Mye av dette kan dekkes av sameiets oppsparte midler.
- Andel fellesgjeld for seksjon 12 pr. 31. desember 2005: kr 944,-.
- Andel fellesformue for seksjon 12 pr. 31. desember 2005: kr 16445,-.
- Selger er à jour med innbetalinger av fellesutgifter tom. Juni 2006.
- Det er ingen forkjøpsrett i sameiet og det praktiseres ingen formell godkjenning av ny seksjonseier.
- Eiendommen er forsikret i If skadeforsikring og senest betalt for perioden 08.01.2006-07.01.2007 – polisenummer 0692397
- Eierskiftegebyr til foretningsfører: kr 1000,- som betales til kontonr 97101250028. Kontoen er registrert i undertegneds navn.
- Styreformann: Pål Claudi (tlf 90033240) har vært styreformann det siste året, men han har nettopp solgt sin eierseksjon. Varaformann Kathrine Solberg (Bergsløens gate 10B, 0354 Oslo, Tlf. 22609088) er stedfortreder inntil ny formann velges på generalforsamling 2006.
- Tillegg: Det er ikke innlagt kabel-TV i seksjon 12. Siden ikke alle seksjonene i sameiet har dette tilbudet, faktureres utgiftene direkte de gjeldende seksjonene (ikke inkl. i fellesutgiftene).
- Jeg har ingen info om skattetakst for seksjonen og henviser til Oslo lkningskontor, evt. Skattedirektoratet.
- Følgende dokumenter er vedlagt: Innkalling og referat fra generalforsamling 2004, regnskap 2004 og 2005, vedtekter for sameiet og ordensregler. Jeg har ikke mottatt innkalling og referat fra generalforsamling fra 2005.

Med vennlig hilsen



Ørnulv B. Vistad
Kasserer Sameiet Bergsløens gate 10

Vedlegg: vedtekter, innkalling og referat siste generalforsamling, regnskapene som dekker år 2003 og 2004.

VEDTEKTER FOR SAMEIET BERGSLIENS GATE 10, 0354 OSLO

21

Sameiets vedtekter:**§1**

Sameiet består av 13 seksjoner av gnr 214 bnr 7 i Oslo.

§2

Sameiet ledes av et styre som består av 3 personer valgt av og blant seksjonseierne. Den daglige virksomheten utøves av forretningsfører.

Styret velger sin formann og nestformann.

§3

Til å revidere sameiets regnskap velges en revisor.

§4

Sameiermøte avholdes en gang i året innen utgangen av april måned. Sammen med innkallingen, som skal skje skriftlig med minst 14 dagers varsel, oversendes til medlemmene årsberetningen med revidert regnskap for det forløpne kalenderår, samt forslag til driftsbudsjett og sakliste forøvrig.

Sameiermøtet omhandler:

- 1) Valg av møteleder.
- 2) Årsberetning.
- 3) Regnskap og budsjett.
- 4) Valg av formann og nestformann.
- 5) Valg av revisor og forretningsfører.
- 6) Saker som forøvrig er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når minst en av seksjonseierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Beslutninger treffes med vanlig flertall hvis ikke annet er bestemt i vedtektene eller i lov om eierseksjoner.

I sameiermøtet har hvert medlem like mange stemmer som det antall selveier seksjoner vedkommende eier. Ingen kan representere mer enn 3 seksjoner i tillegg til sine egne. Foruten eieren har en representant for eieren møte- og talerett i sameiermøtet.

Sameiermøtet vedtar ordensreglement / husordensregler for sameiet. Sameiermøtet kan likeledes vedta endringer i sameiets vedtekter med 2/3 flertall.

§5

En sameier kan fritt overdra, pantsette og leie bort sin seksjon, men den kan ikke benyttes til formål som forårsaker uvanlig ulempe eller sjenanse. Sameiets forretningsfører skal av registreringshensyn underettes om overdragelser og om fremleie.

§6

Alle seksjoner har lik rett til bruk av eiendommens fellesarealer.

VEDTEKTER FOR SAMEIET BERGSLIENS GATE 10, 0354 OSLO

22

§7

Beborene plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet, jfr lov om eierseksjoner §16.

§8

Skade på eiendommen som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen eller sameierens spesielle virksomhet eller karakter, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

§9

Styret treffer avgjørelser om vedlikehold av fellesrom og fastsetter farge på fasader, balkonger, markiser osv. Innenfor sin seksjon må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider som berører byggets tekniske anlegg, uten at arbeidene på forhånd er forelagt for og skriftlig godkjent av sameier styret. Felles spørsmål som direkte vedrører bare enkelte av sameierne skal primært søkes løst disse imellom.

§10

Sameiets utgifter skal fordeles etter følgende brøker:

Seksjon	1	50 / 700
	2	55 / 700
	3	35 / 700
	4	45 / 700
	5	50 / 700
	6	55 / 700
	7	50 / 700
	8	50 / 700
	9	50 / 700
	10	55 / 700
	11	52 / 700
	12	50 / 700
	13	103 / 700

Styret fastsetter et kontobeløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier. Unnløtelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav anses som vesentlig mislighold. Sameierstyret har plikt til å søge for tilfredstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkrevingen av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal sameierstyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på grunnlag av ovenstående fordelingsliste.

§11

Sameierstyret skal sette opp et driftsbudsjett for det kommende kalenderår. Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter så som eiendomsrettsskatt og andre skatter som måtte bli pålagt eiendommen., faste utgifter for vann, kloakk, gårdslys og annen

VEDTEKTER FOR SAMEIET BERGSLIENS GATE 10, 0354 OSLO

23

fellesstrøm., vedlikehold av fellesanlegg, lønninger og utgifter til forretningsførsel mv.

På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.

§12

En sameier som i vesentlig grad handler i strid med denne avtale, sameiermøtets vedtak, eller trass i skriftlige advarsler overtrer husordensregler, eller unnlater å foreta pliktige innbetalinger til sameiet i rett tid, kan etter vedtak av sameierstyret tilpliktes å tre ut av sameiet. Meldingen om dette gir sameierstyret i rekommandert brev med angivelse om bakgrunn. I meldingen skal det stå at sameierstyrets vedtak prøves med klage til sameiermøtet innen 30 dager etter at meldingen er mottatt. Sameiermøtets avgjørelse blir endelig, hvis det ikke innen 30 dager anlegges sivilt søksmål for å få den kjent ugyldig.

Når sameierstyrets vedtak er endelig, plikter sameieren å fraflytte sin seksjon og overdra denne til ny sameier som må godkjennes av sameierstyret før innflyttingen. Godkjenningen kan bare nektes av saklige grunner.

§13

Sameierne har ikke utløsningsrett, innløsningsrett eller rett til å kreve sameiet oppløst.

§14

Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formann og ett styremedlem i felleskap. Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til forretningsfører.

§15

Forøvrig gjelder lov om eierseksjoner.

Bestemmelsene i nærværende dokument vedtas som bindende for oss som sameiere og våre rettsetterfølgere.

24

ORDENSREGLER FOR BERGSLIENSGATE 10

- ◆ **Sykkelparkering:** i bakgården, det er ikke tillatt å parkere sykler i portalen.
- ◆ **Boder i trappeoppgangen:** for å unngå at rørene fryser om vinteren skal panelovnene i bodene være på. Disse er svært brannfarlige, dersom gjenstander blir plassert i umiddelbar nærhet! Det er bodens eier som står ansvarlig dersom rør fryser eller det oppstår brann som følge av at disse reglene ikke er blitt fulgt.
- ◆ **Dører:** alle ytterdører skal være låst til enhver tid. Ukjente som ringer på skal ikke slippes inn. Vi har hatt flere innbrudd i gården – det er ikke i noen sin interesse at slikt skjer igjen!
- ◆ **Røykvarsler:** det er montert 1 stk røykvarsel i hver etasje i begge trappeoppgangene. Batteriene byttes av beboerne i den etasjen.
- ◆ **Lyspærer** i fellesareal: byttes ut av beboerne i etasjen.
- ◆ **Pulverapparat:** hver leilighet skal være utrustet med et pulverapparat og en røykvarsler. Hvis ikke, vil vår forsikring ikke dekke eventuelle brannskader.
- ◆ **Trappevask:** beboerne i hver seksjon er ansvarlig for at trappen fra ens egen leilighet og en etasje ned blir holdt ren.
- ◆ **Vaskerom:** vaskemaskiner/tørketromler i kjelleren er privat eiendom. Maskinene skal ikke brukes mellom kl. 23:00 og 08:00 for ikke å forstyrre beboerne over vaskerommet.
- ◆ **Snømåking:** styret deler ut måkelister til alle seksjonseiere. I tillegg skal et eksemplar henge på tavlen v/inngangsdøren. Både fortauet rundt gården og bakgården skal måkes.
- ◆ **Feiing av pipr:** eiere av boder med feieluke er pliktige til å stille sin bod/loft til disposisjon ved feiing. Kontakt styreformann for å koordinere.
- ◆ **Utleie av en seksjon:** dersom en leilighet blir leid ut av eier, skal styreformann eller kasserer informeres. Adresse til eier, og navn til leietakeren skal alltid foreligge.

Felles eiendom: hagemøbler, gardintrapp, snøspade, kost, diverse malingutstyr i fellesboden.

25

BERGSLIENS GATE 10

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIEMØTE SØNDAG 13. JUNI 2004 kl 20:00

Avholdes i bakgården

DAGSORDEN:

1. **Konstituering.**
- Valg av møteleder.
2. **Gjennomgang fra styret**
3. **Gjennomgang av regnskapet for 2003**
4. **Ansvarsfrihet for styret**
5. **Godtgjøring til kommende styre**
6. **Valg av styremedlemmer**
7. **Innkommene saker**
 - a. Organisering av kapitalkonto. Forslag om at kapitalkonto settes i navnet til Sameiet Bergsliens gate 10 og at den skal disponeres av 3 personer (styret?) hvorav to personer i fellesskap godkjenner utbetalinger. Forutsetter at sameiet registreres i Brønnøysund-registret.
 - b. Det er kommet forslag om å samle husleie og vedlikeholdsfond til ett månedlig beløp samt høyne dette med 10% for å dekke fremtidig vedlikehold
 - c. Vedlikehold av gården. Gjennomgang av behov. Forslag om at det velges en komite som skal gå gjennom behovet og innhente tilbud på de ulike prosjektene.
 - Ras sikring
 - Bakgård
 - Fasade
 - d. Anskaffelse av vaktmestertjeneste – vaskehjelp.

Fullmaktserklæring ved eventuelle voteringer

Seksjonseier:

Sted og dato:

Eventuell fullmakt er gitt til:

Fullmakten levers i utfylt tilstand av alle stemmeberetigede ved oppmøte til generalforsamling. Kun seksjonseiere har stemmeret, evt. Oppmøte med erklæring på vegne av seksjonseier.

REFERAT FRA GENERALFORSAMLING SAMEIET BERGSLIENS GATE 10

26

Søndag 13/6-04

- Fremmøtte:** Marius Bottolfsen, Kathrine Solberg, Torstein Haug, Ørnulv Vistad rep. for Wenche Gordon, Pål H. Zubi
- Fraværende:** Guro Birgitte Sigmundstad, Hans Ruud, Øystein Sandaa, Stig Tore Laugen, Grete Kjensli, Wenche Seland Pettersen,
- Fullmakter:** Ingerid Heyerdahl
- Saksliste:** Konstituering – valg av møteleder
Gjennomgang fra styret
Gjennomgang av regnskapet for 2003
Ansvarsfrihet til kommende styre
Godtgjøring av styremedlemmer
Valg av styremedlemmer
Innkommende saker:
- Ansakffelse av vaskehjelp
- Samle husleie og vedlikeholdskostnader
- Høyne husleien
- Vedlikehold av garden – prioritering
- Diverse

Konstituering

Marius Bottolfsen ble valgt til styreleder

Gjennomgang fra styret

I løpet av året som er gått har vi gjort følgende:

Pussset opp trappoppgangene

Byttet låser i alle fellesdørene til systemnøkler

Brannsikring: Gips i tak, trappopp ganger, byttet dører til loft og kjellere gipset rundt inngangene til kjellerne.

Dugnad i bakgård, satt opp nye planter og nye hagemøbler, 5 småbord og 16 stoler.

Gjennomgang av regnskapet for 2003

Regnskapet ble kort gjennomgått av kasserer. Sameiet har en god og sunn økonomi. Det gjør oppmerksom på at regnskapet ikke er revidert de siste 6 årene.

Ansvarsfrihet for styret

Diskusjon om hva som ligger i ordet ansvarsfrihet, Styret er ansvarlig for at de sakene som er vedtatt, blir fulgt opp og gjennomført.

Godtgjøring til kommende styret

Det er vedtatt og følge fjorårets godtgjøring, NOK 2000,- i styrehonorar samt NOK 2000,- til kompensasjon for utgifter forbundet med vervet for styreformann og kasserer.

Valg av styremedlemmer

Styreformann: Marius Bottolfsen
Vara: Kathrine Solberg
Kasserer: Ørnulv B. Vistad
Styremedlem: Torstein Haug

Innkommende saker:

Anskaffelse av vaskehjelp:

Avstemming 5 stemmer imot, ingen for. Ikke vedtatt
For å prøve å bedre deltakelsen av trappevask blir det innført en "stafettløsning" hvor den som har vaskeuke får en kost el. l. plassert utenfor sin inngang til leiligheten, dette for å minne beboer om at det er vaskeuke og for at andre skal lettere se hvem det er sin tur. Når trappevasken er unnagjort skal "stafettpinne" flyttes til neste på lista.

27

Samle husleie og vedlikeholdsfond:

Avstemming 5 for 1 imot. VEDTATT
Dette betyr at vi går bort fra de to årlige innbetalingene til vedlikeholdsfond og beregner dette i den månedlige husleien. Ørnulv sender ut skriv med ny husleie pr. seksjon.

Høyne husleien:

Husleien vil ikke bli høynet før det eventuelt ligger et budsjett med kommende tiltak og en utregning på hvor mye husleien må økes for å dekke disse.

Vedlikehold av gården:

Hva skal gjøres med gården? Listes opp i prioritert rekkefølge.

1. Rassikring
2. Brannvarslingsanlegg med sensor i hver seksjon
3. Gips i tak, kjellerbod. Brannsikring.
4. Fasade
5. Nytt dekke i bakgården

Punkt 1-3 tas i løpet av året. Under møtet ble det også avdekket skader i kjelleren under inngangspartiet. Bærebjelker er knekt slik at bakgården er på tur ned i kjelleren. Dette blir utbedret samtidig med gipsing av tak i kjelleren.

Styret sjekker også om eventuell høytrykkspyling av soilrør. Torstein hører med beboere i Bergslis gate nr 8 om vi kan trimme treet i bakgården.

Balkong:

Det er kommet ønske om balkonger i bakgården, dette er tatt opp i styret og vi er kommet frem til at dette er kostnader som må dekkes av den enkelte seksjon, men styret kan være behjelpelig med å fremskaffe tilbud på arbeidet, dette forutsetter at der 3 eller flere seksjoner som er interessert. Beregnet kostnad mellom 60-150 000,- pr seksjon.

Nøkler/lås:

Det er nå mulig å bytte lås i dørene til leilighetene slik at man bruker samme nøkkel hele veien. Dette er opp til hver eier og kostnaden tilfaller også hver enkelt seksjon. Hvis det er noen som er interessert, ta kontakt med Marius Bottolfsen
mob. 907 33983.

Med vennlig hilsen

Marius Bottolfsen
Styreformann

28

Regnskap for 2005 Sameiet Bergsliens gate 10

Brukskonto Brukskonto

	Inng. beholdning bank 01.01.2005	47,412.01	
1	Fellesinntekter	153,286.67	
2	Forsikring		0.00
3	Finans	143.08	100,113.00
4	Diverse inkl. styrehonorarer	20,221.00	22,867.25
5	Kommunale avgifter		30,087.00
6	Strøm	715.50	9,202.54
7	Vedlikeholdsfond	10,590.00	3,344.50
	Utg. beholdning bank 31.12.2005	66,753.97	
	Ending i løpet av 2005	19,341.96	

*overført kr 100.000,00 til kapitalkonto fra driftskonto i løpet av 2005

Kapitalkonto Kapitalkonto

	Inng. beholdning bank 01.01.2005	62,675.00	
1	Overført fra brukskonto	100,000.00	0.00
3	Finans (renter)	807.46	
	Utg. beholdning bank 31.12.2005	163,482.46	0.00
	Ending i løpet av 2005	100,807.46	

Endringer i sameiets kontobeholdninger i perioden

	01/01/2005	31/12/2005
Saldo brukskonto	47,412.01	66,753.97
Saldo kapitalkonto	62,675.00	163,482.46
Totalt innskudd	110,087.01	230,236.43
Endring i sameiets kontobeholdning i perioden		120,149.42

Det ble i 2002 opprettet en kapitalkonto med høyere rente. Siden sameiet ikke har eget organisasjonsnummer, er denne nye kontoen registrert i kasseres navn. Det er kun kasserer som har disposisjonsrett over denne kontoen.

Regnskapet viser at sameiets oppsparte midler økte med kr. 120.149,42 i løpet av år 2005. Oversikt over bevegelser på felleskonto og vedlikeholdsfond er gjengitt i tabellen under. Årsakene til den store økningen skyldes at det ikke ble foretatt vesentlig vedlikehold i år 2005 og at forsikringen for år 2005 ble registrert på regnskapet for år 2004. I tillegg betalte en eller dobbelt oppgjør ved salg av seksjon i 2005 og har kr 12.707,- til gode. Den reelle endringen i sameiets kontobeholdning for år 2005 er derfor kr 107.442,42.

29

Tabellen nedenfor viser avvikene i forhold til budsjettet som ble lagt frem i begynnelsen av 2005

	Budsjett	Regnskap	Avvik
1 Fellesinntekter	142,572.00	153,286.67	10,714.67
2 Forsikring	0.00	0.00	0.00
3 Finans*	2,000.00	837.54	-1,162.46
4 Diverse inkl. Styrehonorarer	-14,000.00	-2,646.25	11,353.75
5 Kommunale avgifter	-29,952.00	-30,087.00	-135.00
6 Strøm	-12,000.00	-9,202.54	2,797.46
7 Vedlikeholdsfond / dugnad	-10,000.00	-3,344.50	6,655.50
SUM	78,620.00	108,843.92	30,223.92

* under finans er kun summen av reelle endinger registrert. Overføring til/fra kapitalkonto er utelatt.

Forklaring til postene:

1. Fellesutgifter

Avviket skyldes dobbel innbetaling av restgjeld ved salg av en seksjon i løpet av år 2005. Tidligere eier har til gode kr 12.707,- (dette beløpet er i selvangivelsen for 2005 oppført som gjeld).

2. Forsikring

Forsikring for år 2005 ble ført i regnskapsåret 2004. Det påløp derfor ikke utgifter til forsikring i regnskapsåret 2005.

3. Finans

Det er betalt kr 113,00 i gebyrer, mens det er opptjent kr 950,54 i renter på sameiets kontoer i 2005.

4. Diverse

Denne posten dekker utgifter og inntekter for kabel-TV abonnementet. Utgiftene til kabel-TV kreves inn igjen av de seksjonene som har installert kabel-TV. Posten dekker også styrehonorarer, mindre uforutsette utgifter og utlegg, samt inn- og utbetaling av ilagte purregebyr. Avviket skyldes at det ikke påløp vesentlig utgifter i 2005, samt at styrehonorarer for 2005

5. Kommunale avgifter

God overensstemmelse. Utgiftene dekker vann, avløp, renovasjon og feier.

6. Strøm

Lite overskudd i forhold til prognose.

7. Vedlikeholdsfondet

Vedlikeholdsfondet er avviklet ved at sameiet fra 01.07.004 kun opererer med innbetaling av fellesutgifter. Utgifter til vedlikehold er allikevel skilt ut som egen post for å synliggjøre oppgraderinger i sameiet. I 2005 ble det montert ekstra stikkontakter i vaskekjelleren. Ingen andre utbedringer er foretatt.

30

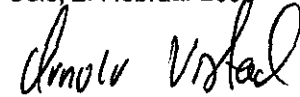
Budsjettforslag 2006**Felleskonto:**

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	SUM
Fellesinntekter	11,881	11,881	11,881	11,881	11,881	11,881	11,881	11,881	11,881	11,881	11,881	11,881	142,572
Forsikring	-31204												-31204
Finans												2,000	2000
Diverse	-6,000	-12707				-4000						-4,000	-26,707
Komm. avg.			-7,931			-7,931			-7,931			-7,931	-31724
Strøm			-3,000			-3,000			-3,000			-3,000	-12000
Dugnad									-10,000				-10,000
IB	230,236	204,913	204,087	205,037	216,918	228,799	225,749	237,630	249,511	240,461	252,342	264,223	
Bevegelse	-25,323	-826	950	11,881	11,881	-3,050	11,881	11,881	-9,050	11,881	11,881	-1,050	
UB	204,913	204,087	205,037	216,918	228,799	225,749	237,630	249,511	240,461	252,342	264,223	263,173	

Per 31. desember 2005 står det totalt kr 230.236,43 på sameiets kontoer. Sameiet har god økonomi.

Med dagens nivå på fellesutgiftene er det forventet at saldoen på felleskontoen vil øke med ca kr 45.000,- i løpet av år 2006. Uforutsette utgifter vil selvsagt komme til fratrekk.

Oslo, 27. februar 2006



Ørnulv Vistad

Kasserer Sameiet Bergslie's gate 10

31

Regnskap for 2004 Sameiet Bergsilens gate 10

Brukskonto

	Inng. beholdning bank 01.01.2004	71,083.08	
1	Fellesinntekter	97,517.00	
2	Forsikring		57,512.00
3	Finans	275,069.28	132.00
4	Diverse inkl. styrehonorarer	18,670.00	43964.35
5	Kommunale avgifter		28,602.00
6	Strøm		13,613.50
7	Vedlikeholdsfond	20,985.00	292,088.50
	Utg. beholdning bank 31.12.2004	47,412.01	435,912.35
	Ending i løpet av 2004	-23,671.07	

*overført kr 275.000,00 fra kapitalkonto til driftskonto i løpet av 2004

Kapitalkonto

	Inng. beholdning bank 01.01.2004	334,138.39	
1	Overført fra brukskonto	0.00	275,000.00
3	Finans (renter)	3,536.72	
	Utg. beholdning bank 31.12.2004	62,675.11	275,000.00
	Ending i løpet av 2004	-271,463.28	

Endringer i sameiets kontobeholdninger i perioden

	01/01/2004	31/12/2004
Saldo brukskonto 31.12.2004	71,083.08	47,412.01
Saldo kapitalkonto 31.12.2004	334,138.39	62,675.11
Totalt innskudd	405,221.47	110,087.12
Endring i sameiets kontobeholdning i perioden		-295,134.35

Det ble i 2002 opprettet en kapitalkonto med høyere rente. Siden sameiet ikke har eget organisasjonsnummer, er denne nye kontoen registrert i kasseres navn. Det er kun kasserer som har disposisjonsrett over denne kontoen.

Regnskapet viser at sameiets oppsparte midler ble redusert med kr. 295.134,35 i løpet av år 2004. Oversikt over bevegelser på felleskonto og vedlikeholdsfond er gjenngitt i tabellen under. Årsakene til den store reduksjonen i kapital skyldes generelt vedlikehold og er spesifisert under forklaringen til de ulike postene nedenfor

32

Tabellen nedenfor viser avvikene i forhold til budsjettet som ble lagt frem i begynnelsen av 2004.

	Budsjett	Regnskap	Avvik
1 Fellesinntekter	90,528.00	97,517.00	6,989.00
2 Forsikring	-28,618.00	-57,512.00	-28,894.00
3 Finans*	5,000.00	3,474.00	-1,526.00
4 Diverse inkl. Styrehonorarer	8,360.00	-25,294.35	-33,654.35
5 Kommunale avgifter	-25,800.00	-28,602.00	-2,802.00
6 Strøm	-12,000.00	-13,613.50	-1,613.50
7 Vedlikeholdsfond / dugnad	-10,000.00	-292,088.50	-282,088.50
SUM	27,470.00	-316,119.35	-343,589.35

* under finans er kun summen av reelle endinger registrert. Overføring til/fra kapitalkonto er utelatt.

Forklaring til postene:

1. Fellesutgifter

Avvik skyldes at vedlikeholdsutgifter for andre halvdel av 2004 ble slått sammen med fellesutgiftene (+kr 26.000,-). At regnskapet ikke viser tilsvarende vekst skyldes at noen seksjoner ligger litt etter i innbetaling. Disse fellesutgiftene vil bli inndrevet snart.

2. Forsikring

Det store avviket skyldes at forsikringen for år 2005 ble betalt rett før årsskiftet. Dette kompenseres ved at det ikke vil påløpe utgifter til forsikring i regnskapsåret 2005.

3. Finans

Det er betalt kr 132,00 i gebyrer, mens det er opptjent kr 3.606,- i renter på sameiets kontoer i 2004. Lavere rente har redusert renteinntektene i forhold til anslaget.

4. Diverse

Denne posten dekker utgifter og inntekter for kabel-TV abonnementet. Utgiftene til kabel-TV kreves inn igjen av de seksjonene som har installert kabel-TV. Posten dekker også styrehonorarer, mindre uforutsette utgifter og utlegg, samt inn- og utbetaling av ilagte purregebyr. Avviket skyldes ekstra utgifter til oppgradering beplantning og møbler i uteareal. I tillegg ble regning for kabel-TV ca kr 5000,- høyere enn beregnet som følge av endret programtilbud (alle utgifter til UPC blir i etterkant innkrevet fra seksjoner med kabel-TV innlagt).

5. Kommunale avgifter

God overensstemmelse. Utgiftene dekker vann, avløp, renovasjon og feier.

6. Strøm

Overskudd i forhold til prognose.

7. Vedlikeholdsfondet

Vedlikeholdsfondet er avviklet ved at sameiet fra 01.07.004 kun opererer med innbetaling av fellesutgifter. Utgifter til vedlikehold er allikevel skilt ut som egen post for å synliggjøre oppgraderinger i sameiet. I 2004 ble følgende prosjekter iverksatt og gjennomført:

Sparkling og maling av vegger, tak og dører i begge trappeoppgangene	kr 55.800,-
Maling og diverse utstyr til trappeoppgangene	kr 5.590,-
Nye dører til loft og kjeller + brannisolering trappeoppgang fra kjeller	kr 80.810,-
Ny sentrallås + nøkler	kr 9.644,-
Ny låsekasse i oppgang	kr 3.536,-
Nytt avløp i kjeller (problemer med tett avløp)	kr 41.387,-
Bærebjelker under inngangsparti var defekte. Hulrom ble tettet. Ny brostein i bakgård	kr 95.321,-
Totale investeringer i 2004	kr 292.088,-

33

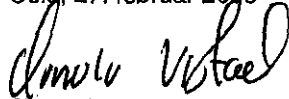
Budsjettforslag 2005**Felleskonto:**

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	SUM
Fellesinntekter	11.881	11.881	11.881	11.881	11.881	11.881	11.881	11.881	11.881	11.881	11.881	11.881	142.572
Forsikring													0
Finans												2.000	2.000
Diverse	-4.000			10.000							-10.000	-10.000	-14.000
Komm. avg.			-7.488			-7.488			-7.488			-7.488	-29.952
Strøm			-3.000			-3.000			-3.000			-3.000	-12.000
Dugnad									-10.000				-10.000
IB	110.087	117.968	129.849	131.242	153.123	165.004	166.397	178.278	190.159	181.552	193.433	195.314	
Bevegelse	7.881	11.881	1.393	21.881	11.881	1.393	11.881	11.881	-8.607	11.881	1.881	-6.607	
UB	117.968	129.849	131.242	153.123	165.004	166.397	178.278	190.159	181.552	193.433	195.314	188.707	

Per 31. desember 2004 står det totalt kr 110.087,12 på sameiets kontoer. Det kan konkluderes med at Sameiet har en sikker økonomi, men ikke så romslig som de foregående årene.

Med dagens nivå på fellesutgiftene er det forventet at saldoen på felleskontoen vil øke med ca kr 85.000,- i løpet av år 2005. Uforutsette utgifter vil selvsagt komme til fratrukk. Årsaken til den store økningen skyldes at forsikringen for 2005 ble betalt i forrige regnskapsår, samt at innbetalinger til vedlikeholdsfondet er integrert i fellesutgiftene.

Oslo, 27. februar 2005



Ørnulv Vistad
Kasserer Sameiet Bergslisens gate 10

KJØPETILBUD

34

FOR EIENDOMMEN :

Bergsliensgt. 10, 0345 OSLO
Gnr. 214, bnr. 7, s.nr. 12 i Oslo kommune.

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr
+ omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgave

.. KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK :

Kontant ved kontraktens underskrift : 10% av kjøpesum		kr
Låneinstitusjon	Referanse & tlf.nr.	
		kr
		kr
Egenkapital :		kr
Totalt		kr

EGENKAPITALEN BESTÅR AV :

- Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

ØNSKET OVERTAGELSESDATO :**NÆRVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE FREM TIL OG MED DEN :**

(Budet er bindende til kl. 16.00 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett)
EVENTUELLE FORBEHOLD (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.) :

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at Budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgiving.

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adr:	Adr:
Tlf. arb.	Tlf. arb.
Tlf. priv.	Tlf. priv.
E-malladr:	E-malladr:
Dato:	Dato:
Sign:	Sign:

På uendrede vilkår forhøyes budet til:

Kroner	Akseptfrist:	Signatur	Dato:	Klokkeslett:	Akseptert
					Sted:
					Dato:
					Sign:



ADVOKATFIRMAET
Robertsen

OSLO
Sentralbord 22 12 24 80
Telefax 22 12 24 81
oslo@robertsen.no
Sommerggt. 17
Postboks 2724 Solli
N-0204 Oslo