

Bergsliens gate 1D

1 soverom | 40 kvm | Andelsleilighet





Velkommen til

Bergsliens gate 1D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
129	Kontaktinfo
132	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
135	Forbrukerinformasjon om budgivning
136	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Stilren 2-roms fra 2023 - Høy standard - Ingen TG2/3 - HTH-kjøkken - Svært sentral og rolig beliggenhet

Prisantydning	5 190 000,-
Omkostninger	1 090,-
Totalpris	5 363 605,-
Fellesgjeld	172 515,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 424,-
BRA-i	40 kvm
Soverom	1
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1892
Eierform	Andel

Kort fortalt

Her får du en moderne og arealeffektiv leilighet med attraktiv beliggenhet mellom Majorstuen og Bislett. Leiligheten ble etablert/ombygget i 2023 og har gjennomgående moderne standard med ingen TG2/3 kun to TG1 og resten Tg0. Her bor du med nærhet til "alt".

Høydepunkter

- Ingen dokumentavgift
- Etablert/ombygget i 2023
- Utbyggers garanti gjelder til 2028
- Nye vinduer, nytt røropplegg og nytt el-anlegg fra 2023
- HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer og Aquagard
- Dornbracht design vask og dusj
- Lydisolerte gulv og vegger
- 1-stavs parkett
- Garderobeskap fra HTH
- Gulvareal på 44kvm
- Bod i samme etasje - 4kvm GUA
- Fasader pusset opp og nytt kobbertak på mansardtak mot gate i 2022
- Kort vei til Bogstadveien og Hegdehaugsveien



Bergsliens gate 1D 0354 Oslo 4. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no





































Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
33-0193/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bergslens gate 1D, 0354 OSLO
Gnr 214, bnr 1, snr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 6 i Bergslensgate 1 Borettslag, org.nr.
930181757

Selger
Endre Bodahl

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 191 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
5 200 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et
pantedokument og at eiendommen selges til
prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige
avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 43 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue og
soverom.
BRA-e: 3 kvm. Bod i oppgangen.
Total BRA: 43 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Boligen disponerer en bod i samme etasje (4. etasje),
opplyst til ca. 3 kvm BRA-i, med gulvareal på ca. 4,2 kvm.
Det foreligger per i dag ikke dokumentasjon som
bekrefter eierskap til boden. Selger er i dialog med
utbygger for å avklare og fremskaffe slik dokumentasjon.
Dersom dokumentasjon på eierskap ikke foreligger, vil
forholdet følges opp overfor styret med sikte på å
dokumentere eksklusiv disposisjonsrett til boden som
følger boligen ved salg.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Forklaring areal:

Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet
innenfor boenhetens yttervegger.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet
utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller
utvendig adkomst.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA
(Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som
balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli
inkludert i boligens bruksareal.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte
arealer er hentet fra tilstandsrapport fra Johannes

Barbantonis / Fidens, datert 01.09.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Ikke målbare arealer:

Boligen har et samlet gulvareal (GUA) på 44 kvm, hvorav 43 kvm er måleverdig BRA og ca. 1 kvm er areal med lav himlingshøyde (ALH). Deler av soverommet og boden har lav takhøyde og er derfor ikke måleverdige som BRA. Bodene i 4. etasje er målt til ca. 3 kvm BRA-e, med et faktisk gulvareal på ca. 4,2 kvm.

Standard

Ditt nye hjem - Rom for rom

Entré/gang

Entréen har 1-stavs parkett på gulv og malte overflater på vegger og i himling, med downlights som gir god belysning. Det er gulvvarme og godt med oppbevaringsplass i garderobeskap fra HTH. Callinganlegg og sikringsskap er også plassert i entréen. Leiligheten ble etablert/ombygget i 2023, og fikk i den forbindelse blant annet nytt elektrisk anlegg og nytt røropplegg.

Stue

Stuen har 1-stavs parkett og malte vegger og himling i lyse, tidsriktige farger. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys. Rommet har god plass til sofagruppe og øvrig møblering. I 2024 ble det montert et dobbelt garderobeskap fra HTH samt innvendige persienser.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og har en moderne HTH-innredning fra 2023 med glatte fronter og godt med oppbevaringsplass. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i sort rustfritt stål og blandedatteri med uttrekkbar dusj. Integrerte hvitevarer omfatter induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Det er belysning under overskapene, komfyrvakt og AquaGuard. AquaGuard til oppvaskmaskinen ble skiftet gjennom garanti i 2026. I forlengelsen av kjøkkenet er det etablert en praktisk kontorplass.

Soverom

Soverommet har 1-stavs parkett og malte overflater på vegger og i himling. Skråtaket gir rommet særpreg, mens et stort Velux takvindu sørger for godt med naturlig lys og mulighet for lufting. Det er plass til dobbeltseng og nattbord. Velux-vinduet fikk rullegardin i 2024.

Bad/vaskerom

Pent og moderne bad med flislagte overflater og varmekabler i gulvet. Badet er innredet med servantskap med nedfelt servant, speil med integrert belysning, Saniflo-kverntoilett og dusjsone med glassdør og takdusj. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i nisje.

Parkering

Det medfølger ikke parkeringsplass til leiligheten. Det er mulighet for å leie parkeringsplass i nærområdet, samt gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Området omfattes av Oslo kommunes ordning for beboerparkering.

Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering:

- Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850,-.
- El-biler (helelektriske) kr 1.300,-.
- El-motorsykel/el-moped kr 650,- og motorsykel/moped kr 1.925,-.

Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-forbeboerparkeringstillatelse/>

Modernisering og påkostninger

2026:

- Kvernenhet i Saniflo-toilett skiftet gjennom garanti/reklamasjon.
- AquaGuard til oppvaskmaskin skiftet gjennom garanti.
- Svartsopp på silikon i dusj behandlet med soppfjerningsmiddel.
- Ventilasjonen justert/forbedret ved regulering av avtrekk ved takvifte.

2025:

- Silikon i dusj skiftet i forbindelse med forekomst av svartsopp.

2024:

- Saniflo-toilett skiftet gjennom garanti/reklamasjon.
- Dobbelt garderobeskap fra HTH montert i stuen.
- Innvendige persienser montert i stuen.
- Velux-rullegardin montert på soverommet.

2023:

- Leiligheten etablert/ombygget.
- Nye vinduer.
- Nytt røropplegg.
- Nytt elektrisk anlegg.
- 1-stavs parkett.
- Garderobeskap og kjøkkeninnredning fra HTH.

2022:

- Fasader pusset opp.
- Nytt kobbertak på mansardtak mot gate.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra utbygger:

Nytt sluk med klemming, to-komponent

påstrykningsmembran på gulv, rør-i-rør system m/ vannfordelerskap, kverntoalett og varmekabler. Alle vegger er kledd med kryssfinerplater og våtromsplater som er behandlet med en-komponent PCI smøremembran. Vegger, som ikke er flislagt, er kledd med gipsplater for våtrom. Disse er behandlet med våtromssparkel og våtromsmaling. Alt utstyr i badet er nytt. Arbeidet er utført i 2023. Dokumentasjon foreligger. Fra nåværende eier: Toalettet av typen Saniflo ble funnet defekt i 2024 og byttet gjennom garanti til selger ved Ole Geir Hagen. I 2026 ble kvernet i toalettet fjernet - også gjennom garanti/reklamasjon. Dokumentasjon er forespurt, men foreligger ikke pt. Arbeid utført av: Ausantas UAB NUF - entreprenør, Leithe Elektro AS - el-arbeid, Rørverket AS - vann- og avløpsarbeid, A-Membran AS - gulvmembran. Norpump AS - Bytte av toalettverk.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra utbygger: Nytt sluk med klemming. To-komponent påstrykningsmembran av typen Schonox Ranpid 2-K på støpt gulv. Garantibevis foreligger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse v/ utført arbeid på bad/våtrom.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra utbygger: Fasaden er renoveret / malt og mansardtak, takrenner og nedløp er byttet og tekket med ny kobber i regi av sameiet. Hele fasaden på takarker mot gårdsrommet er bygget og tekket av eier. Boder ble bygget i 4. etg. for flere av andelseierne i 2023. Fra nåværende eier: I 2026 ble takbjelkene i kjelleren ved D-blokken byttet, da de ble opprettet skade på disse. Sameiet fikk innvilget utvidelse av et av lånene med 420 000,- for å utbrede skaden i støttebjelkene - som nå skal være korrigert. Arbeid utført av: Front Entreprenør AS - fasade, Gårdsund Entreprenør AS (blikkenslager) - mansardtak, takrenner og nedløp, Oslo Blikkenslagermester AS - takarbeider.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sees våtrom/vann og avløp.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra utbygger: Installert nytt komplett el.anlegg inkl. automatsikringer, kabler, downlights, dimmere, brytere, stikkontakter og

termostater i leiligheten. Varmekabler på bad og entre. Det er lagt ny stigledning fra leiligheten til nye underfordelerskap i etasjen og ny stigledning fra underfordelerskap i etasjen til hovedtavlen i kjelleren. Det er montert ny VVB med skillebryter i felles bod som er koblet til egen måler plassert i underfordelerskap. Det er montert komfyrvakt til platetoppen i kjøkkenet. Samsvarserklæring, garantiskjema og bilder foreligger. Arbeid utført av: Leithe Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.
Når ble kontrollen utført? 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra utbygger: Nye vann- (rør-i-rør system av typen Saniplex) og avløpsrør, nytt vannfordelerskap, kverntoalett og nytt sluk med klemming i badrom. Automatisk vannstopp (water guard) på vanninntaket i kjøkkenbenken. Avløpsrør er byttet/nyet frem til hovedstammen i gården. Dokumentasjon og bilder foreligger. Fra nåværende eier: Aqua-guard til oppvaskmaskin ble byttet i 2026 gjennom garanti til utbygger. Arbeid utført av: Rørverket AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja.
Var tiltaket søknadspliktig? Nei.
Eventuell kommentar: Borettslaget hadde en bod til overs i kjelleren til D-blokken. Bruksretten til denne ble solgt til en av beboerne for kr 65 000 i 2026.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra utbygger: Leiligheten er en del av en total ombygging av hele 4. etg. hvor det er etablert 14 nye leiligheter. Eier har bygget ut, men ikke beholdt leiligheten. Bemerkning til tekst fra utbygger: Boligen ble oppført /rehabilitert i 2023 og er fortsatt innenfor lovens 5-årige reklamasjonsfrist overfor utbygger/entreprenør etter bustadoppføringslova. Fra nåværende eier: I 2024 installerte nåværende eier et dobbelt skap fra HTH i stuen. I 2024 ble det installert innvendige persiennene i stuen - som er festet til vegg med skruer. Det foreligger noe mindre slitasje på persiennene. I 2024 ble Velux rullegardin installert i vindu på soverommet.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Fra nåværende eier: Silikon i dusjen ble byttet gjennom garanti til selger ved Ole Geir Hagen i 2025 i

sammenheng med svartsopp. I 2026 ble svartsopp fjernet fra silikon med soppfjerningsmiddel gjennom garanti til selger ved Ole Geir Hagen. Underveis i utbredning har ventilasjon blitt forbedret gjennom justering i trekk ved takviften - som tiltak mot svartsopp.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja.

Beskriv: Det foreligger en mindre sprekk i kjøkkenbenk på øvre side, til venstre for komfyrtoppen.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen? Ja.

Beskriv: Toalett har blitt byttet, samt kvernen, ref. beskrivelse fra våtrom. Oppvaskmaskinen ble byttet ved innflytting 2024

grunnet feil. Aqua-guard til oppvaskmaskin ble byttet i 2026 gjennom garanti til utbygger, ref. beskrivelse vann og avløp.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja.

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Salgsoppgave fra Nordvik 5. mars 2024.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? Ja. Beskriv: Sameiet godkjente i 2025 et opplegg for teknisk utstyr til tannklinikk i kjeller/fellesareal. Boligprosjekt i Pilestredet 75. Prosjektet omfatter riving av eksisterende bygningsmasse og oppføring av 165 leiligheter, samt parkeringskjeller og næringsarealer i Pilestredet 75. Ferdigstilling blir i utgangen av 2027. I denne forbindelse har det oppstått skader i nærliggende bygg. Viser til uttalelse fra Sameiet Bergsliens Gate 1: Solli & Hoff jobber i dag med å sette opp setningsmålere av bygget vårt. Vi har vært i kontakt med Pilestredet 75 C ang. sikring av bygget etter hendelsen i Sporveisgata 21. I utgangspunktet mener Nora Bygg, som har ansvar for utbyggingen, at vi ikke vil bli berørt av byggearbeidet. De har allikevel gått med på å sette opp setningsmålere etter vårt ønske. Vi i styret vil sikre at bygget vårt ikke blir utsatt for skader og at vi står sterkere ved en evt. skade. Solli og Hoff har nå i oppdrag å følge med på bygget vårt.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden? Nei.

Eventuell kommentar: Borettslaget har god økonomi etter en nylig økning i felleskostnader, samt at salget av bod til en av andelseierne gitt betydelig over estimat.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja.

Beskriv: Låsemekanisme- og porttelefon ved ytterporten

ble installert 2025-2026, og har blitt reparert via sameiet ved minst 1 anledning.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Nyrenovert bygg, leiligheten ble bygd i 2023 og er fortsatt under garanti fra utbygger. Grunnmuren er oppført i naturstein og betong. Veggkonstruksjon i mur/murstein oppført med malt murpuss. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten.

Oppsummering av TG på eiendommen:

TG-0: 14

TG-1: 2

TG-2: 0

TG-3: 0

TG-IU: 1

Følgende er kommentert med TG-IU:

- Takkonstruksjon og loft: Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte bygningsdeler. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Les for øvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Se vedlagt dokument til salgsoppgaven med selgers egenerklæring for tilleggsinformasjon til tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin, ovn, etc.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskin, tørketrommel
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven §5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme i entré/gang.
- Elektriske varmekabler på bad/vaskerom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 803 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 424,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, bredbånd, felles bygningsforsikring, renter og avdrag andel fellesgjeld.

Herav:

Felleskostnader: 3 855,80,-
Renter og avdrag: kr.1 196,65,-
Bredbånd: kr. 372,-

Det er pr. 27.08.2026 ikke planlagt endringer i felleskostnadene.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det kan evt. foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Øvrige kostnader som innboforsikring, strøm, alarm osv. kommer i tillegg, og vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Andre utgifter

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 317 244,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 268 976,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av

salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget

Bergslisengate 1 Borettslag består av 14 andeler og har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom. Borettslaget omfatter leilighetene i 4. etasje i Bergslisengate 1A-E og er en del av Sameiet Bergslisengate 1 (org.nr. 971 280 425). Borettslaget er ansvarlig for den delen av sameiets fellesgjeld og øvrige forpliktelser som tilfaller borettslagets seksjon.

Årsregnskapet for 2025 viser et resultat på minus kr 8 116. Styret beskrev i årsberetningen for 2025 borettslagets økonomiske situasjon som svært presset og viste blant annet til økte kostnader til revisjon, regnskapsføring, bredbånd og felleskostnader til sameiet. På generalforsamlingen i 2026 ble det enstemmig vedtatt å øke de totale felleskostnadene med 4,44 %.

Generalforsamlingen vedtok også salg av en ekstra bod i kjelleren, hvor salgsinntekten skulle tilfalle borettslaget og benyttes til å dekke løpende kostnader. Selger opplyser i egenerklæringen at borettslaget etter økningen i felleskostnadene og gjennomført salg av boden har god økonomi, og at boden ble solgt for et beløp betydelig over estimat. Selger kjenner ikke til planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan medføre ytterligere økning i felleskostnader eller fellesgjeld.

Det foreligger en utbedringssak knyttet til skader på bærebjelker/støttebjelker i kjelleren ved oppgang D. Sameiet Bergslisengate 1 har fått innvilget en utvidelse av et av sine lån på kr 420 000 for å utbedre skaden. Det fremgår ikke av den fremlagte dokumentasjonen at arbeidene er ferdigstilt eller at saken er avsluttet. Borettslaget vil bli belastet sin forholdsmessige andel av kostnaden.

Kommentar fra forretningsfører: Sameiet har bekreftet at saken er ferdig. Denne andelen sin del av dette lånet er estimert til ca kr 9.785,- Det er ikke planlagt at felleskostnader skal justeres på bakgrunn av dette. Det tas forbehold om at endelig utregning kan bli noe annerledes.

Styret opplyser videre at det på nytt er registrert svartsopp på silikonfug på bad hos fem av borettslagets andelseiere. Utbygger er kontaktet, og forholdet følges

opp som en garantisak.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslagets aksjeselskapsandelen.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 172 515,- pr. 27.08.2026

Bank: OBOS-banken AS

Annuitetslån

12 terminer

Saldp: kr 7.402.223,-

Rentesats pdd. 6,65%

Estimert innfridd 2053

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 13 327,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 17 221,-.

Regnskap for 2025 viser et underskudd på kr. 8 116,-.

Det er budsjettert med et overskudd på kr. 37 654,-.

Budsjett ble satt før felleskostnadene ble økt med 4,4%.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet arrangerer dugnad to ganger i året. Selger opplyser at det har vært godt oppmøte på dugnadene vedkommende selv har deltatt på.

Dyrehold

Husdyr er tillatt ved forhåndsgodkjenning fra borettslagets og eierseksjonssameiets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenr. 92783417

Tomt

Beskrivelse av tomt

Eiertomt

Tomten er fellesareal som innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap.

Det gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk

eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bergsliens gate 1D har en attraktiv og sentral beliggenhet i et veletablert boligområde på Majorstuen, samtidig som eiendommen ligger tilbaketrukket fra de mest trafikkerte gatene. Her bor du med kort vei til Bogstadveien, Hegdehaugsveien og Bislett, og med det meste av byens tilbud innen gangavstand.

Bogstadveien og Hegdehaugsveien byr på et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og servicetilbud. I nærområdet finnes også flere dagligvarebutikker og spesialforretninger, slik at de daglige innkjøpene enkelt kan gjøres til fots. Videre er det kort vei mot sentrum, Slottsparken og Karl Johans gate, mens Aker Brygge og Tjuvholmen også er tilgjengelig til fots eller med kollektivtransport.

Området har et variert serveringstilbud, med alt fra hyggelige nabolagskaféer og bakerier til populære restauranter og barer. Majorstuen og nærliggende områder byr samtidig på et godt utvalg av treningssentre og aktivitetstilbud.

For rekreasjon er det kort vei til flere av byens grøntområder. Stensparken og Slottsparken ligger i nærheten, mens Frognerparken med Vigelandsanlegget, Frognerbadet og Frogner stadion ligger litt lenger vest. Fra Majorstuen er det også gode kollektivforbindelser videre til blant annet Sognsvann og marka.

Beliggenheten kombinerer dermed et sentralt byliv med nærhet til parker, trening, handel og et omfattende kollektivtilbud.

SELGER FORTELLER

Selger trekker særlig frem boligens gode standard, byggets representative inngangsparti med lukket port og sitteområde, samt den sentrale beliggenheten. Det er kort vei til Bogstadveien, kollektivtransport, treningssenter og øvrige servicetilbud. Samtidig oppleves boligen som tilbaketrukket fra bylivet. Selger fremhever også god lydisolering i gulv og vegger.

Selger beskriver naboforholdet som godt, med hyggelig kontakt mellom beboerne i etasjen og et godt samhold i sameiet. Det arrangeres blant annet felles sammenkomster og dugnader, og naboene hjelper hverandre ved behov.

Nærområdet gir enkel tilgang til et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud, samtidig som

bygget ligger skjermet. Frognerparken trekkes frem som et populært turmål i nærområdet.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av etablert og tett bybebyggelse med klassiske bygårder, leilighetsbygg og enkelte næringslokaler. Eiendommen ligger i et veletablert boligområde mellom Majorstuen og Bislett.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bruksendring og ombygging av eksisterende boligareal på loft, og fasadeendringer, datert 01.03.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:

Det foreligger tegninger, datert 19.06.2017, som stemmer med dagens bruk.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste. Dette kan medføre at endringer av bygningen må godkjennes av byantikvaren samt kommunen før igangsetting.

Plan-/byggesaker i nærområdet:

Byggesak - Saksnummer: 2025/08650 - Bergsliens gate 1 D-E - bruksendring fra forretning til leiligheter
Status: Under behandling

Byggesak - Saksnummer: 2026/01263 - Bergsliens gate 1D - endring av bygg - innvendig - Brannskille i bygg
Status: Under behandling

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Nabovarsel

Selger opplyser å ha mottatt nabovarsel i forbindelse med arbeider i nærområdet. Arbeidene medfører enkelte endringer og omdirigeringer for kollektivtrafikken.

I Pilestredet 75 pågår boligprosjektet NORA, som omfatter oppføring av 165 leiligheter, næringsarealer og parkeringsanlegg under bakken. Byggearbeidene er godt i gang, og det er opplyst om planlagt overtakelse i 1./2. kvartal 2028.

Sameiet opplyser at det er registrert setningsskader på nærliggende bebyggelse i forbindelse med grave- og sprengningsarbeidene ved Pilestredet 75C. Som følge av dette er det montert setningsmålere på Sameiet Bergsliensgate 1, og bygget følges opp med målinger gjennom byggeperioden for å registrere eventuelle bevegelser.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Følgende servitutter er tinglyst på borettslagets tomt: 09.12.1890 - Dokumentnr: 990653 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1922 - Dokumentnr: 993471 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1925 - Dokumentnr: 993602 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

ang loft

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1956 - Dokumentnr: 307809 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1963 - Dokumentnr: 514968 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Hegdehaugen Skole
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.2007 - Dokumentnr: 190147 - Rettsbok
Rettsforlik sak.nr.94-00427 A/10
vedr. bygging av låsbar loftsbod

24.12.1985 - Dokumentnr: 80301 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 722/2810
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 25 SEKSJONER

27.08.2014 - Dokumentnr: 715641 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 722/2830

16.12.2014 - Dokumentnr: 1108259 - Resek/ending
formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 722/2833

07.02.2018 - Dokumentnr: 410168 - Reseksjonering
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 722/2833
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
16.02.2018. Arkivref. 17/50161-4

19.06.2024 - Dokumentnr: 1587746 - Reseksjonering
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 722/2847
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få pant etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnbokskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslag til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt

utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold

til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og

tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Vederlag er avtalt til en fast pris

Grunnpakke Leilighet/tomt Oslo kr. 10 500,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Markedspakke med bolighefte kr. 26 400,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. september 2026

Ansvarlig megler

Baldur Snær Sveinsson, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90858046

Meglerforetaket

Nordvik Asker
Folabruveien 14
1384 ASKER
Juridisk navn: Asker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930177849

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen>



Bergsliens gate 1D

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	7 min
341 elever, 18 klasser	0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	10 min
789 elever, 43 klasser	0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	14 min
658 elever, 43 klasser	1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	6 min
408 elever, 30 klasser	0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	13 min
416 elever, 25 klasser	1.1 km
Heltberg Bislett	6 min
Kristelig gymnasium	6 min
450 elever, 15 klasser	0.6 km

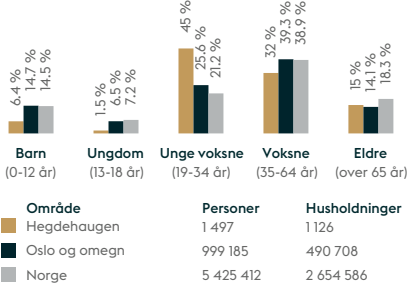
Offentlig transport

Rosenborg	3 min
Linje 11	0.2 km
Homansbyen i Josefines gate	4 min
Linje 21	0.3 km
Majorstuen	13 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 km
Nationaltheatret stasjon	17 min
Totalt 10 ulike linjer	1.5 km
Oslo S	10 min
Totalt 24 ulike linjer	3.6 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (0-5 år)	2 min
39 barn	0.1 km
Treklang Montessoribarnehage (...)	2 min
31 barn	0.2 km
Godbiten barnehage (0-5 år)	5 min
39 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Den tysk-norske	1 min
Dronning Astrids plass streetb...	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	2 min
SATS Fagerborg	4 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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



Bergsliens gate 1 D 0354 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1892

BRA: 43 m²

BRA-i: 40 m²

Rapportdato: 1.9.2026 (Gyldig til 1.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0

14

TG-1

2

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

1

 Supertakst

GNR: 214 BNR: 1 ANR: 6

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Bergsliens gate 1 D
0354 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like utførelse som undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for

fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.8.2026

Rapportdato
1.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Endre Bodahl**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Tittel: **Takstingeniør.**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg.**

Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**
Adresse: **Gyldenløves gate 45, 0260 Oslo**



Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO, og er medlem i faggruppe "Fagnettverk for takstingeniører". Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bergsliens gate 1 D, 0354 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **214** Bruksnr: **1** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **6** Leilighetsnr: **H0401**

Byggeår: **1892 - Bygård fra 1892 hvor 4. etasje har blitt ombygget til leiligheter i 2023.**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Nyrenovert bygg, leiligheten ble bygd i 2023 og er fortsatt under garanti fra utbygger. Grunnmuren er oppført i naturstein og betong. Veggkonstruksjon i mur/murstein oppført med malt murpuss. Taket har saltaksform tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Nye vinduer Nytt rørapplegg Nytt elektrisk anlegg Lekker 1-stavs parkett Garderobeskap og kjøkkeninnredning fra HTH.	Ja

2024- Toalettet ble byttet ut i 2024, mens kverna til toalettet ble skiftet i 2026. Ved begge Ja
2026 tilfeller gjennom garanti/reklamasjon.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	43	40 Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue og soverom.	3 Bod i oppgangen.	0	0
Totalt m²	43	40	3	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
4. etasje	44	43	1
Totalt m²	44	43	1

Kommentar til arealberegning

Boligen disponerer en bod i 4. etg på ca. 3 m² i BRA-i (gulvareal på ca. 4,2 m²). Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten. Selger er i kontakt med utbygger rundt dokumentasjon til eierskap av bod. Ved manglende dokumentasjon følges dette opp som egen sak til styret, ref. tildeling av eksklusiv disposisjonsrett som medfølger andelen ved salg. Det er sykkelparkering i stativ i bakgården. Mulighet for å leie parkeringsplass i nærområde, ellers er det gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser, området er en del av ordningen "beboerparkering". Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykel/el-moped kr 650 og motorsykel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Deler av arealet på soverom (og i utebod) er ikke målbart pga lav takhøyde. Arealet måles etter retningslinjene gitt i NS 3940:2012 (Areal- og volumberegning av bygninger): "Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling." Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

TG-0

Beskrivelse

Vinduer og takvindu er med 2-lags isolerglass med rammer og karmen av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med sikkerhetslås. Innvendige dører med malte dørblader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2020. Velux takvindu fra 2022.

Er det påvist punkterte glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Er isolerglassrutene eldre enn 35 år?

Nei

Oppsummering

TG-0

Vinduer og takvindu er utført med 2-lags isolerglass med rammer og karmen av tre, hvor vinduene er fra 2020 og Velux takvindu fra 2022. Inngangsdør er lyd- og brannisolert med sikkerhetslås, og innvendige dører har malte dørblader. Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmen, fukt- eller råteskader, og ingen avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord eller omramming. Isolerglassrutene er nyere enn 35 år. Bygningsdelen fremstår i god og normal stand ut fra alder og utførelse.

6.2 Takkonstruksjon og loft

TG-IU

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering

TG-IU

Taket er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Resultat skjevhetmåling

Måleresultat:

Skjevhetmålinger er gjennomført i utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:

Stue – ca. 3 mm

Gang – ca. 3 mm

Oppsummering

TG-1

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag, mens kjellergulv er støpt. Det er foretatt skjevhetmålinger i stue og gang, som viser høydeforskjeller på cirka 3 mm mellom høyeste og laveste punkt. Målte skjevheter er små og innenfor det som må påregnes for en bygning fra denne perioden.

6.4 Kjøkken

TG-0

Beskrivelse

Parkett på gulv, malte overflater vegg og himling med downlights. Kjøkkeninnredningen fra HTH med glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplate er i laminat, nedfelt oppvaskkum i sort rustfritt stål med ettreps svingbare blandingsbatteri med dusj. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Det er montert både komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?

Nei

Oppsummering overflater og innredning

TG-0

Kjøkkenet har parkett på gulv og malte overflater på vegg og himling. Innredningen er levert av HTH med glatte fronter og består av både over- og underskap med belysning under overskapene, samt benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys, og det er montert både komfyrvakt og aquastopp. Det er ikke påvist fukt eller skader rundt vask, hvitevarer eller innredning.

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering avtrekk

TG-0

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik på avtrekksløsningen ved befaringen.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

TG-0



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Oppsummering	
Avløpsrørene er utført i plast. Det er ikke registrert manglende lufting av avløpsanlegget over tak, og det er ingen tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested. Anlegget fremstår med normal funksjon, og det er ikke observert forhold som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.	

TG-0

6.7 Vannledninger

TG-0



Kursoversikt vannfordeling.



Rørfordelerskap med stoppekran for varmt og kaldtvann, plassert i vaskesone på bad/vaskerom.

Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det montert fordelerskap?	Ja
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	Nei
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	Nei
Har stoppekransen redusert eller mangelfull funksjon?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei

Oppsummering	TG-0
Vannledninger er utført i plast som rør-i-rør-system med tilhørende fordelerskap. Det er ikke registrert avvik ved fordelerskapet, og synlige rør har tilfredsstillende isolering der det er risiko for frost eller kondens. Vanntrykket ved samtidig tapping er normalt, og stoppekransen fungerer som forutsatt. Anlegget vurderes å ha normal funksjon uten registrerte avvik.	

6.8 Elektrisk



Beskrivelse	
Elektrisk anlegg er fra 2023. Boligen har automatsikringer i sikringsskap plassert i entre.	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering

Det elektriske anlegget er fra 2023 og har automatsikringer i sikringsskap plassert i entre. Det foreligger kursfortegnelse og samsvarserklæring for utført arbeid. Det er ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, stikkontakter eller annet elektrisk utstyr, og kabelinnføringer fremstår tette. Eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte, og at det ikke har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-0

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?

Nei

Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?

Nei

Oppsummering

TG-0

Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Ved befaringen ble det ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik for denne bygningsdelen.

6.10 Varmtvannsbereder

TG-0



Varmtvannsbereder plassert i felles "berederrom" i gangen.

Plassering bereder	Plassert i felles bereder-rom i gangen.
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	2023
Størrelse	113 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei
Oppsummering TG-0	
Varmtvannsbereder fra 2023 med kapasitet på 113 liter er plassert på gulv i felles bereder-rom i gangen. Berederen står i rom med lekkasjesikring. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Berederen er relativt ny og har normal forventet gjenværende levetid.	

6.11 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på badet og på kjøkkenet.	
Oppsummering TG-1	
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduene, kombinert med mekanisk avtrekk på badet og kjøkkenet.	

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom.

TG-0



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Generell beskrivelse	
Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speil med innebygd lys, kverntoilett og dusjsone med innfelt dusjdør i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket himling med downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Toilettet ble byttet ut i 2024, mens kverna til toilettet ble skiftet i 2026. Ved begge tilfeller gjennom garanti/reklamasjon.	
Overflate vegg/himling	
Overflate vegg	Flis
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	Nei



Fuktmålinger fra tilleggende rom mot våtsone (gang) viser normale fuktverdier.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?

Nei

Oppsummering overflate vegg/himling

TG-0

Veggene på badet har overflate av flis. Det er ikke registrert riss eller sprekker i fugene, og det ble ikke påvist bom bak flisene. Verken vindu eller dør er plassert i våtsone. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene.

Overflate gulv

Overflate gulv

Flis

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?

Nei

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?

Nei

Nedsenket gulv i dusjsonen.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?

Nei

Oppsummering overflate gulv

TG-0

Gulvet har flislagt overflate. Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis. Det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Dusjsonen har nedsenket gulv, og det er ikke påvist avvik i fallforhold mot sluk. Det vurderes ikke å være fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk

Plast

Type tettesjikt

Smøremembran under flis dokumentert utførelse

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?

Nei

Gulvet i dusjsonen er nedsenket, gulvet er ellers nesten flatt.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk

TG-0

Badet har sluk i plast og smøremembran under flis med dokumentert utførelse. Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Gulvet i dusjsonen er nedsenket, mens gulvet for øvrig er tilnærmet flatt, og det er tilstrekkelig høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørsteskel. Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjikt, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Annet
Det er installert et kverntolett på rommet. Et kverntolett er et vanlig toalett med en innebygd kvern og pumpe som maler opp avfall og papir til en fin væske, slik at det kan pumpes bort gjennom et tynnere rør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering sanitærutstyr	TG-0
Rommet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant samt et kverntolett. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det er ikke innebygd sisterner til klosett.	

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	Nei
Oppsummering ventilasjon	TG-0
Badet er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon. Ved kontroll med papirark ble det ikke påvist avvik i avtrekksfunksjon.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ikke foretatt
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet er av nyere årgang, med dokumentert utførelse. I tillegg er det risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hulsagen. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med Protimeter MMS3 luftfuktighetsmåler. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er også foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.	
Er det ved fuktsøk/måling registrert fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	Nei
Oppsummering kontroll i tilleggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom. Dette begrunnes med at våtrommet er av nyere årgang med dokumentert utførelse, samt at hulltaking innebærer risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør. Fuktmåling er utført med pigg og måling av relativ fuktighet med Protimeter MMS3, i tillegg til fuktsøk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner samt i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved målingene.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei
Det er lagt frem dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Membran er av type smøremembran/påstrykningsmembran Schönox Rapid 2-KDS.	
Oppsummering dokumentasjon	TG-0
Det er framlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet. Det er ikke registrert avvik knyttet til dokumentasjonen.	

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet i boligblokk

4. etasje





Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Endre Bodahl

9578-5999-4-2321332

2026-08-27 01:31:06



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. aug. 2026

Oppdragsnummer
33-0193/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Bergsliens gate 1D, 0354 OSLO	Meglerfirma Nordvik Asker
Selgere Endre Bodahl	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 22. mars 2024	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 92783417 Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra utbygger: Nytt sluk med klemming, to-komponent påstrykningsmembran på gulv, rør-i-rør system m/ vannfordelerskap, kverntoalett og varmekabler. Alle vegger er kledd med kryssfinerplater og våtromsplater som er behandlet med en-komponent PCI smøremembran. Vegger, som ikke er flislagt, er kledd med gipsplater for våtrom. Disse er behandlet med våtromssparkel og våtromsmaling. Alt utstyr i badet er nytt. Arbeidet er utført i 2023. Dokumentasjon foreligger. Fra nåværende eier: Toalettet av typen Saniflo ble funnet defekt i 2024 og byttet gjennom garanti til selger ved Ole Geir Hagen. I 2026 ble kvernet i toalettet fjernet - også gjennom garanti/reklamasjon. Dokumentasjon er forespurt, men foreligger ikke pt. Arbeid utført av: Ausantas UAB NUF - entreprenør, Leithe Elektro AS - el-arbeid, Rørverket AS - vann- og avløpsarbeid, A-Membran AS - gulvmembran. Norpump AS - Bytte av toalettqvern.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra utbygger: Nytt sluk med klemming. To-komponent påstrykningsmembran av typen Schonox Ranpid 2-K på støpt gulv. Garantibevis foreligger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse v/ utført arbeid på bad/våtrom.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra utbygger: Fasaden er renoveret / malt og mansardtak, takrenner og nedløp er byttet og tekket med ny kobber i regi av sameiet. Hele fasaden på takarker mot gårdsrommet er bygget og tekket av eier. Boder ble bygget i 4. etg. for flere av andelseierne i 2023. Fra nåværende eier: I 2026 ble takbjelkene i kjelleren ved D-blokken byttet, da de ble opprettet skade på disse. Sameiet fikk innvilget utvidelse av et av lånene med 420 000,- for å utbrede skaden i støttebjelkene - som nå skal være korrigert. Arbeid utført av: Front Entreprenør AS - fasade, Gårdsund Entreprenør AS (blikkenslager) - mansardtak, takrenner og nedløp, Oslo Blikkenslagermester AS - takarbeider

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sees våtrom/vann og avløp.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra utbygger: Installert nytt komplett el.anlegg inkl. automatsikringer, kabler, downlights, dimmere, brytere, stikkontakter og termostater i leiligheten. Varmekabler på bad og entre. Det er lagt ny stigledning fra leiligheten til nye underfordelerskap i etasjen og ny stigledning fra underfordelerskap i etasjen til hovedtavlen i kjelleren. Det er montert ny VVB med skillebryter i felles bod som er koblet til egen måler plassert i underfordelerskap. Det er montert komfyrvakt til platetoppen i kjøkkenet. Samsvarserklæring, garantiskjema og bilder foreligger. Arbeid utført av: Leithe Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra utbygger: Nye vann- (rør-i-rør system av typen Saniplex) og avløpsrør, nytt vannfordelerskap, kverntolett og nytt sluk med klemming i badrom. Automatisk vannstopp (water guard) på vanninntaket i kjøkkenbenken. Avløpsrør er byttet/nyet frem til hovedstammen i gården. Dokumentasjon og bilder foreligger. Fra nåværende eier: Aqua-guard til oppvaskmaskin ble byttet i 2026 gjennom garanti til utbygger. Arbeid utført av: Rørverket AS

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget hadde en bod til overs i kjelleren til D-blokken. Bruksretten til denne ble solgt til en av beboerne for kr 65 000 i 2026.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra utbygger: Leiligheten er en del av en total ombygging av hele 4. etg. hvor det er etablert 14 nye leiligheter. Eier har bygget ut, men ikke beholdt leiligheten. Bemerkning til tekst fra utbygger: Boligen ble oppført /rehabilitert i 2023 og er fortsatt innenfor lovens 5-årige reklamasjonsfrist overfor utbygger/entreprenør etter bustadoppføringslova. Fra nåværende eier: I 2024 installerte nåværende eier et dobbelt skap fra HTH i stuen. I 2024 ble det installert innvendige persiennner i stuen - som er festet til vegg med skruer. Det foreligger noe mindre slitasje på persiennene. I 2024 ble Velux rullegardin installert i vindu på soverommet.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Fra nåværende eier: Silikon i dusjen ble byttet gjennom garanti til selger ved Ole Geir Hagen i 2025 i sammenheng med svartsopp. I 2026 ble svartsopp fjernet fra silikon med soppfjerningsmiddel gjennom garanti til selger ved Ole Geir Hagen. Underveis i utbredning har ventilasjon blitt forbedret gjennom justering i trekk ved takviften - som tiltak mot svartsopp.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Det foreligger en mindre sprekk i kjøkkenbenk på øvre side, til venstre for komfyrtoppen.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Toalett har blitt byttet, samt kvernen, ref. beskrivelse fra våtrom. Oppvaskmaskinen ble byttet ved innflytting 2024 grunnet feil. Aqua-guard til oppvaskmaskin ble byttet i 2026 gjennom garanti til utbygger, ref. beskrivelse vann og avløp.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra Nordvik 5. mars 2024.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Sameiet godkjente i 2025 et opplegg for teknisk utstyr til tannklinikk i kjeller/fellesareal. Boligprosjekt i Pilestredet 75. Prosjektet omfatter riving av eksisterende bygningsmasse og oppføring av 165 leiligheter, samt parkeringskjeller og næringsarealer i Pilestredet 75. Ferdigstillelse blir i utgangen av 2027. I denne forbindelse har det oppstått skader i nærliggende bygg. Viser til uttalelse fra Sameiet Bergsliens Gate 1: Solli & Hoff jobber i dag med å sette opp setningsmålere av bygget vårt. Vi har vært i kontakt med Pilestredet 75 C ang. sikring av bygget etter hendelsen i Sporveisgata 21. I utgangspunktet mener Nora Bygg, som har ansvar for utbyggingen, at vi ikke vil bli berørt av byggearbeidet. De har allikevel gått med på å sette opp setningsmålere etter vårt ønske. Vi i styret vil sikre at bygget vårt ikke blir utsatt for skader og at vi står sterkere ved en evt. skade. Solli og Hoff har nå i oppdrag å følge med på bygget vårt.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget har god økonomi etter en nylig økning i felleskostnader, samt at salget av bod til en av andelseierne gikk betydelig over estimat.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Låsemekanisme- og porttelefon ved ytterporten ble installert 2025-2026, og har blitt reparert via sameiet ved minst 1 anledning.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 33-0193/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Endre Bodahl

Dato

2026-08-27

Identifikasjon



Endre Bodahl



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



Adresse

Bergslis gate 1D, 0354 OSLO

Dato for energimerking
30.08.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-341508

Bygningskategori
Boligblokker

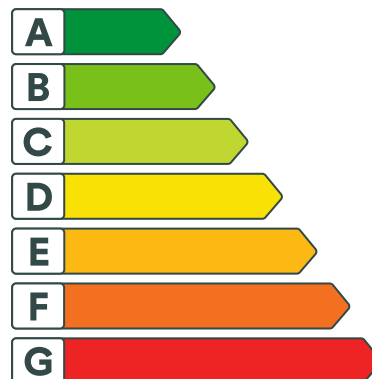
Bygningsnummer
80513496

Gårdsnummer
214

Bruksnummer
1

Seksjonsnummer
25

Bruksenhetsnummer
H0401



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2023	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 40,0 m²	Oppvarmet bruksareal 40,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale MurTeglstein
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
142,25



Bergsliens gate 1D, 0354 OSLO

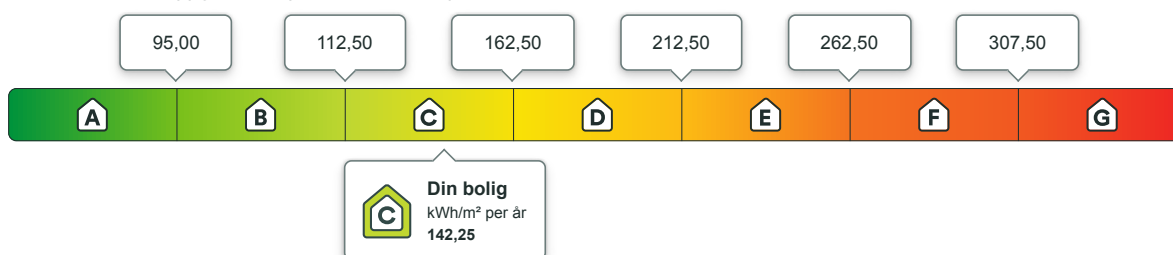


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
5 689,84

kWh/m² per år
142,25

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om 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 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Endre Bodahl

Bergsliens gate 1 D
0354 Oslo

Vår ref: 33-0193/26
Asker, 24.08.2026

Megleropplysninger på Bergsliens gate 1D - andelsnr. 6 i Bergsliensgate 1 Borettslag, org.nr. 930 181 757 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Endre Bodahl	Bergsliens gate 1 D, 0354 Oslo	11.10.1990

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

Navn på andelseier(e):		Endre Bodahl			
Styreleder	Navn Endre Bodahl	Tlf. 977 27 494	E-post. endre.bodahl@hotmail.com		
Informasjon om eiendommen					
Borettslagets eiendommer:	Gnr. 214	Bnr. 1	Snr. 25	Kommune Oslo	
Borettslagets org.nr:	930181757		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisenr. Gjensidige Forsikring ASA 92783417				
Har borettslaget hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

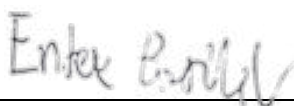
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		Det er beboerparkering i området			
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?		☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Må godkjennes av styret i borettslag og sameie	
Godkjennelse/forkjøpsrett					
Er det forkjøpsrett i borettslaget?		☐ Ja ☒ Nei		Antall dagers forkjøpsrett:	
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvilke?	
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Nedfelt i vedtektene					
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Borettslagets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1	Sameiets totale lån: OBOS-banken AS	7 402 223	2053	6,65%	80 806
2					
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 27 år	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er andelens andel fellesgjeld?		Kr 172 515			
Har borettslaget formue?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue? Kr 13 327	
IN-ordning					
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?	
Er IN-ordningen pantesikret i borettslaget sin eiendom?		☐ Ja ☒ Nei			

Fellesutgifter og andre kostnader			
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 5 424,45 kr	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei
Forfallsdato:	1. hver måned	Fellesutgiftene inkluderer: Felleskostnader, renter og avdrag, bredbånd	
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter: 3 855,80 kr felleskostnader. 1 196,65 kr renter og avdrag. 372 kr bredbånd			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Har borettslaget sikringsfond?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap?	
Poster til skattemeldingen			
Andelens renteinntekter kr:	719 kr	Andelens renteutgifter kr:	12 163 kr
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: Leiligheten er knyttet til andel nr. 6 i Bergsliens Gate 1 Borettslag. Borettslaget eier seksjon nr. 25 i Sameiet Bergsliensgate 1.			

For Endre Bodahl

Oslo, 27.08.2026

Sted, dato



Signatur

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
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

NORDVIK
Nordvik Asker
Org.nr: 930177849
Folabruveien 14, 1384 Asker

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post
b.sveinsson@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Asker Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 930177849
Folabruveien 14
1384 Asker

Med vennlig hilsen

Baldur Snær Sveinsson
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
+47 908 58 046 / b.sveinsson@nordvikbolig.no

VEDTEKTER FOR BERGSLIENSGATE 1 BORETTSLAG UNDER STIFTELSE

Endret på generalforsamling 1.2.2024

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Bergsliensgate 1 borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Bergsliens gate 1 i Oslo, og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Laget består av eiendommene:

Gnr. 214 bnr. 1, snr. 25 Bergsliens gate 1A-E leiligheter plan 4. etasje, 0354 Oslo. Borettslaget er del av Sameiet Bergsliensgate 1 (org. nr. 971 280 425).

Oversikt over lagets andeler knyttet til leilighetsnummer:

Andel 2 BRA = 48 m ²	adresse 1E H0402
Andel 3 BRA = 32 m ²	adresse 1E H0401
Andel 4 BRA = 32 m ²	adresse 1D H0403
Andel 5 BRA = 32 m ²	adresse 1D H0402
Andel 6 BRA = 40 m ²	adresse 1D H0401
Andel 7 BRA = 29 m ²	adresse 1C H0403
Andel 8 BRA = 32 m ²	adresse 1C H0402
Andel 9 BRA = 36 m ²	adresse 1B H0404
Andel 10 BRA = 32 m ²	adresse 1B H0403
Andel 11 BRA = 28 m ²	adresse 1B H0402
Andel 12 BRA = 33 m ²	adresse 1B H0401
Andel 13 BRA = 40 m ²	adresse 1A H0401
Andel 14 BRA = 23 m ²	adresse 1C H0401
Andel 15 BRA = 29 m ²	adresse 1C H0404

Borettslaget er ansvarlig for den del av fellesgjelden som tilfaller borettslaget som eier av seksjon under oppretting fastsatt etter eierbrøk i Eierseksjonssameiet, og øvrige forpliktelser som følger av sameieforholdet i henhold til lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak besluttet av styret / årsmøtet.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av til sammen 14 andeler¹, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Boret og overlating av bruk

¹ Andel 1 ble slettet etter ombygging – se protokoll fra GF dater 12.6.2023. Brl består derfor av andelene 2-15.

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseierne er bundet av ordensreglene i Eierseksjonssameiet og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.

(5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslaget og Eierseksjonssameiet styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Utkast til vedtekter i forbindelse med forhåndssalg av andeler. Selger kan endre innholdet i vedtektene når hensiktsmessig.

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

5. Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6. Parkering

Det er ikke parkering tilknyttet denne eiendommen.

7. Vedlikehold

7.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

8. Borettslagets vedlikeholdsplikt

Utkast til vedtekter i forbindelse med forhåndssalg av andeler. Selger kan endre innholdet i vedtektene når hensiktsmessig.

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Borettslagets plikt grenser mot Eierseksjonssameiet slik den følger av sameiets vedtekter. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like, så langt plikten ikke ligger på sameiet. Borettslaget / sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

9. Felleskostnader og pantessikkerhet

9.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras iht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

9.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

10. Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

11. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

11.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

11.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

11.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

12. Styret

12.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

12.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem, eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

Utkast til vedtekter i forbindelse med forhåndssalg av andeler. Selger kan endre innholdet i vedtektene når hensiktsmessig.

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

12.4 Representasjon og fullmakt

Styremedlemmene kan hver for seg representere borettslaget utad og tegne dets navn.

13. Generalforsamlingen

13.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

13.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

13.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylte. Systemet må sikre at deltakelse og avstemming kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

(5) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

Utkast til vedtekter i forbindelse med forhåndssalg av andeler. Selger kan endre innholdet i vedtektene når hensiktsmessig.

13.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

13.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

13.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

13.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

13.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 13.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

14. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

15. Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

16. Taushetsplikt

Utkast til vedtekter i forbindelse med forhåndssalg av andeler. Selger kan endre innholdet i vedtektene når hensiktsmessig.

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

17. Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

18. Vedtektsendringer

18.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

18.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier.

18.3 Vedtak som er til hinder for eller forvansker utvikling av eiendommen

Stifteren planlegger, dersom og når det etter stifterens skjønn anses som hensiktsmessig, å gjøre rehabiliteringsarbeider på borettslagets eiendom. Det planlegges å utføre nødvendige oppgraderinger av leilighetenes bad og kjøkken, i den grad dette blir vurdert som nødvendig og hensiktsmessig, og hvis det finnes hensiktsmessig, gjennomføre ombygging av leilighetene. De øvrige andelseierne er forpliktet til ikke å stemme for eller imot forslag på generalforsamling eller i eventuelle styremøter, som er til hinder for at stifteren kan iverksette/gjennomføre slike arbeider, eller som forvansker eller fordyrer slike arbeider, så lenge stifteren er andelseier.

19. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

Innkalling til generalforsamling i Bergsliensgate 1 Borettslag

Møtet avholdes fysisk:

Generalforsamlingen gjennomføres fysisk i år - i sammenheng med nyvalg av styre.

Sted: Bergsliens Gate 1D leilighet nr. D0401, 0354 Oslo.

Tid: Kl. 18:00, onsdag 27. Mai 2026.

Startidspunkt: kl. 18:13

SAKER SOM SKAL BEHANDLES

1. Valg av møteleder og person til å signere protokollen

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at Endre Bodahl blir valgt til å lede møtet, og Maren Sofie Faldalen Guttormsen blir valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at innkalling og dagsorden blir godkjent.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

3. Godkjenning av årsberetning fra styret

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at årsberetning fra styret godkjennes.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

4. Godkjenning av årsregnskap

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at årsregnskapet for året 2025 godkjennes.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

5. Valg av styreleder og styremedlemmer

Til orientering:

Alle medlemmer i styret har sittet i to år, og deres funksjonstid utløper i tråd med vedtektenes punkt 12.1 (2). Styreleder Endre Bodahl og styremedlem Simen Heinrich Strandos stiller ikke til gjenvalg grunnet flytting fra eiendommen. Dersom det ikke er andre aktuelle kandidater, har styremedlem Maren Sofie Faldalen Guttormsen har sagt seg villig til å stille til gjenvalg som styremedlem for en ny toårs-periode.

Det skal derfor velges ny styreleder ved særskilt valg, samt 1-2 styremedlemmer.

Følgende personer har meldt sitt kandidatur.

EP

MS6

- Christine Øiestad
- Fanny Sanderberg

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar stilling til valg av styreleder og styremedlemmer på generalforsamlingen.

Andelseiere som ønsker å stille til valg, eller som har forslag til kandidater, bes melde dette til styret på bergsliensgateborettslag@gmail.com innen 25.05.2026

Vedtak: Følgende vedtas enstemmig, med effektivisering 1. september.

- Styreleder: Christine Øiestad
- Styremedlem: Fanny Sanderberg
- Styremedlem: Maren Sofie Faldalen Guttormsen

6. Eventuelt valg av revisor

Styrets nåværende revisor er BDO, som har økt kostnadene kraftig gjennom de siste årene - til ca. 30 000 kr.

Forslag til vedtak:

Det foreslås at styret gis fullmakt til å samle inn tilbud og velge ny revisor.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

7. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Til orientering:

Det foreslås å øke styrehonoraret fra 24 000 kr til 36 000 kr for å gjøre det mer attraktivt å fylle posisjonene til styremedlem og styreleder som nå går ut av styret.

Styret har forespurt profesjonelle aktører om prisnivå ved å ansette et profesjonelt styre for et borettslag av vår størrelsesorden. Estimater som ble forelagt var på over 70 000 kr. For å unngå slike kostnader og sikre god drift, ivaretagelse av bygget og et godt bomiljø er det ønskelig med beboere som kan ta på seg vervet.

Forslag til vedtak:

Det foreslås å øke styrehonoraret fra 24 000 kr til 36 000 kr.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

8. Fastsetting av godtgjørelse til forretningsfører

Til orientering:

Det foreslås å øke honorar til forretningsfører fra 15 000 kr til 25 000 kr, grunnet arbeidsmengde. Dette i sammenheng med utfordringer tilknyttet økte kostnader, samt jevnlig oppfølging med beboere som ikke betaler felleskostnader i tide. Det vurderes dithen at nåværende sats også har vært relativt lav sammenlignet med eksisterende arbeidsmengde.

Styret har samlet inn tilbud fra OBOS på forretningsfører. Forslag fra OBOS innebærer 63 000 kr eks. Mva.

EP

MSG

Til informasjon: I henhold til Borettslagets vedtekter skal Borettslaget ha en forretningsfører som skal ansettes av styret. Under generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at styreleder Endre Bodahl ble ansatt som forretningsfører. Endre Bodahl har stilt seg til disposisjon for å være forretningsfører i ett år til for å sikre en god overgang.

Forslag til vedtak:

Det foreslås å øke honorar til forretningsfører fra 15 000 kr til 25 000 kr

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

9. Økning av felleskostnader

Til orientering:

Det vises til 6.2 i årsberetningen, herunder:

Styret vurderer borettslagets økonomiske situasjon som svært presset, med umiddelbart behov for økning i felleskostnadene. Per 11.05 har borettslaget under 10 000 kr i saldo, der det ikke foreligger likviditet til å utbetale honorarer.

Spesielt den generelle prisøkningen har påvirket styrets økonomi sterkt, der kostnader ved revisjon, regnskapsføring, bredbånd og felleskostnader til sameiet har økt. Implementering av regnskapssystem for å holde oversikt over økonomi og andelseiere som etter gjentatte påminnelser ikke evner å betale felleskostnader i tide, har også påført økte kostnader.

Forslag til vedtak:

Det foreslås at de totale felleskostnadene økes med 4,44%.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

10. Salg av ekstra bod i kjelleren

Til orientering:

Styret har avdekket at borettslaget eier en ekstra bod i kjelleren som per i dag ikke er tilknyttet noen andel. Bodene er ikke i bruk, og styret foreslår at den selges til en av andelseierne. Salgssum vil tilfalle borettslaget, som vil bruke midlene til å dekke løpende kostnader - og dermed unngå videre økning i felleskostnader utover eksisterende forslag.

Boden befinner seg i kjelleren i oppgang D, og er markert med rød sirkel på plantegningen. Bodene er 2,3 kvadratmeter stor.



EP

MS6

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar at borettslagets ekstra bod i kjelleren selges etter følgende prosess:

1. Andelseiere hvis andel per i dag ikke har tilknyttet bod i kjelleren, gis fortrinnsrett til å legge inn bud først.
2. Dersom flere uten bod ønsker å kjøpe, gjennomføres budrunde mellom disse.
3. Dersom ingen uten bod ønsker å kjøpe, åpnes budrunden for alle andelseiere.
4. Minstepris settes til kr 20 000.
5. Styret administrerer budrunden og inngår avtale med høystbydende. Salgssum tilfaller borettslaget i sin helhet.

Vedtaket krever to tredjedels flertall, jf. vedtektenes punkt 12.3 (2) nr. 3 og punkt 18.1.

Vedtak: Enstemmig vedtatt. Styreleder kommer tilbake med forslag om prosess.

Generalforsamlingen heves 19:32.

Vedlegg:

- Innkalling til generalforsamling
- Utkast til protokoll fra generalforsamlingen
- Borettslagets gjeldende vedtekter
- Navn og kontaktinfo på samtlige andelseiere
- Årsregnskap 2025

EP

14/6

- Uavhengig revisors beretning
- Revidert budsjett
- Årsberetning fra styret for 2025

Forslag til andre saker:

Andelseiere har rett til å fremme forslag til saker som ønskes behandlet. Slike forslag må sendes til styret på e-post: bergsliensgateborettslag@gmail.com innen 21.05.2026, slik at de kan vurderes og eventuelt legges frem for generalforsamlingen.

Dersom du har spørsmål til sakene eller stemmegivningen, kan disse rettes til styret på e-post: bergsliensgateborettslag@gmail.com.

Med vennlig hilsen,

Styret i BERGSLIENSGATE 1 BORETTSLAG ved

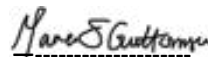
Endre Bodahl

Maren Sofie Faldalen Guttormsen

Simen Heinrich Strandos



Endre Bodahl



Maren Sofie Faldalen Guttormsen

Årsberetning fra Styret

Til ordinær generalforsamling i BERGSLIENSGATE 1 BORETTSLAG

Org.nr. 930 181 757

1. Innledning

Styret i Bergsliensgate 1 Borettslag legger med dette frem årsberetning for driftsåret 2025. Årsberetningen inneholder en oversikt over borettslagets virksomhet, økonomi, vedlikehold og øvrige forhold av betydning for andelseiere.

2. Styrets sammensetning

Styret har i 2025 bestått av følgende medlemmer:

Styreleder og forretningsfører: Endre Bodahl

Styremedlem: Maren Sofie Faldalen Guttormsen

Styremedlem: Simen Heinrich Strandos

Styret har hatt løpende dialog og møtevirksomhet under perioden gjennom digitale fora.

3. Virksomhetens art

Bergsliensgate 1 borettslag er et andelslag bestående av 14 andeler som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

4. Økonomi

Årsregnskapet for 2025 viser et resultat på -8 116 kr.

Totale inntekter: 722 528 kr

Totale kostnader: 730 766 kr

Egenkapital ved årets slutt: 5 133 kr

Det vises ellers til årsregnskap og vurdering fra revisor ved BDO, ref. vedlegg.

Styret vurderer borettslagets økonomiske situasjon som svært presset, med umiddelbart behov for økning i felleskostnadene. Per 11.05 har borettslaget under 10 000 kr i saldo, der det ikke foreligger likviditet til å utbetale honorarer.

Styret har forsøkt å bedrive nøktern drift for å unngå økning i felleskostnader. Spesielt den generelle prisøkningen har påvirket styrets økonomi sterkt, der kostnader ved revisjon, regnskapsføring, bredbånd og felleskostnader til sameiet har økt. Implementering av regnskapssystem for å holde oversikt over økonomi og andelseiere som etter gjentatte påminnelser ikke evner å betale felleskostnader i tide, har også påført økte kostnader.

Renteøkning og økt rentebane tilsier at kostnadsnivået fortsatt vil øke.

Det er lagt opp egen der det anbefales salg av bod som borettslaget har til disposisjon - dette vil dette borettslagets kortsiktige kostnader og sikre akseptabel likviditet.

5. Vedlikehold og investeringer

Følgende tiltak er gjennomført i regnskapsåret:

- Kontroll av elektriske anlegg og internrevisjon av rutinene i den forbindelse
- Det har blitt oppdaget skade i bærebjelker i kjelleren. Sameiet som borettslaget inngår i har fått innvilget utvidelse av et av lånene med 420 000,- for å utbrede skaden i støttebjelkene i kjeller til oppgang D.
- Nytt regnskapsprogram i Tripletex

6. Styrets arbeid og drift

Styret har arbeidet med å sikre god kommunikasjon med beboerne, innhentet tilbud på ulike tjenester – blant annet for å vurdere ekstern styre- og forretningsførsel. Etter nøye vurdering ble dette ansett som både dyrere og mindre hensiktsmessig. Det er også etablert rutiner for HMS. Styret har lagt vekt på en effektiv og transparent forvaltning.

Styret har jobbet for å få detaljert oversikt over bodområdene - for å vurdere om det er ekstra boder til disposisjon. Under arbeidet ble det oppdaget en ubrukt bod i borettslagets eie.

Det har på nytt blitt oppdaget svartsopp hos 5 av borettslagets andelseiere. Styret har kontaktet utbygger med dette som garantisak.

Under perioden har det blitt oppdaget at to andelseiere har bedrevet kortidsutleie ved AirBnB. Andelseierne det gjelder har blitt informert om de aktuelle forholdene, samt vedtekter og lover med gjeldende begrensninger - og har tatt dette til etterretning.

7. Arbeidsmiljø og likestilling

Borettslaget har ingen ansatte. Styret består av både kvinner og menn. Det har ikke vært arbeidsuhell i perioden.

8. Revisjon

Regnskapet er revidert av ekstern regnskapsfører - se vedlegg for vurdering og merknader.

9. Fremtidig utvikling

Styret ser positivt på utviklingen for borettslaget og vil fortsette å arbeide for forsvarlig økonomisk drift og godt bomiljø for andelseierne.

Oslo, 21. mai 2025

Styreleder

Endre Bodahl

Styremedlem

Maren Sofie Faldalen Guttormsen

Styremedlem

Simen Heinrich Strandos

VEDTEKTER

for

Sameiet Bergsliensgate 1 ORG.NR.: 971 280 425

Vedtatt i årsmøte den 23. april 1998 i medhold av lov om eierseksjoner 1. januar 1998 og sist endret den 25. april 2018

1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 22 boligseksjoner (og 3 næringsseksjoner) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 24.12.1985.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av enhver art.

2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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.

Fellesanleggene 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 seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

3 FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelse på sameiebrøkemne. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet for to år.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to styremedlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Med stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

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

9 ÅRSMØTET

Den øverste myndigheten i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 1. juli. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 14 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
3. Velge styremedlemmer
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen

11 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.

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

12 OM ÅRSMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom seksjonseieren gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

13 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

14 FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret og 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 årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsføring gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

15 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier 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 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.

16 FRAVIKELSE

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

17 PÅBYGG OG BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan 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 seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

18 ENDRING AV VEDTEKTENE

Endring av sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

19 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.

**Husordensregler
For
Sameiet Bergsliensgate 1**

Vedtatt i sameiermøte 1.April 2008, endret i årsmøte 25.04.2018, sist endret
12.05.2022

Sameiet Bergsliensgate 1 skal være et trygt og trivelig sted å bo. Det er viktig at
alle beboere tar ansvar for dette, og bidrar til å skape et godt miljø.

**§ 1
Beboernes plikt.**

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes
av husstanden og de som gir adgang til leiligheten.

Beboer er erstatningspliktig for all skade som oppstår som følge av mangel på
aktsomhet, eller brudd på ordensreglene.

**§ 2
Utfyllende husordensregler**

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt
av styret.

**§ 3
Fellesarealer**

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt. Fellesarealer må ikke belemres
med gjenstander som beboere eier. Dersom fellesarealer benyttes til å utføre
ulike typer arbeid av beboer, er beboer ansvarlig for daglig rydding av det
aktuelle området.

Tøy og tepper skal ikke luftes, tørkes eller bankes fra vinduer.

Felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

Det er ikke tillatt å male vinduer og vegger, eller å anbringe plakater av enhver
art på eiendommen. Likeså er det forbudt å sette opp montrere, automater,
antenner, flaggstenger eller skilter.

Vinduer i trapper, oppganger og korridorer skal ikke stå åpne om natten. De skal
heller ikke stå åpne under værforhold som nedbør, eller blåst. Hvis beboer åpner
vinduer i trapper, oppganger, korridorer eller andre fellesrom, blir beboer
erstatningspliktig dersom skade oppstår.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på sameiets uteområder.

§4 Avfallshåndtering

Beboerne skal forholde seg til sameiets avfallsinstruks.

Søppel skal legges i anvist beholder. Dersom beholderne er fulle, plikter beboer å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes. Avfall skal ikke settes utenfor beholderne.

Større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Ved større avfallsmengder, som for eksempel ved oppussing, skal dette meldes til styret i forkant og fjernes uten unødig opphold. Dersom styret finner det nødvendig kan slikt avfall fjernes for beboers regning i tilfelles der avfallsrutinene ikke overholdes.

§ 5 Boder og fellesrom i loft. Gang og kjeller

Det skal ikke brukes levende lys eller fyrstikker i boder og fellesrom.

Lagring i boder skal ikke sperre for lufterventiler. Når det lagres ved skal den være tørr før lagring. Videre skal veden ha en klarering på minst 10 cm fra gulv, vegger og tak.

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

Alle beboere skal sørge for at det skal være minimum 30 cm fra sotluke til brennbart materiale. Avstandskravet gjelder opp, ned, til begge sider og rett fram. Årsaken til kravet er fare for spredning av brann via stråling fra sotluka.

§6 Indre orden

Det skal være stille i boligen alle dager mellom klokken 23.00 og klokken 07.00. I dette tidsrommet skal ikke vaskemaskinen stå på. Det skal ikke spilles musikk eller annet som kan forstyrre andre beboere. Med annet menes film, spill, instrumenter, med videre. Ønsker beboer å drive med selskapelighet eller spille musikk eller annet ved spesielle anledninger i nevnte tidsrom, skal de andre beboerne i eiendommen varsles i god tid på forhånd. Når det spilles musikk eller annet skal volumet være på et nivå som ikke er av betydelig sjenanse for andre beboere.

Det oppfordres ti å unngå å utøve sjenerende støy på lørdager og søndager. I tilfeller der dette ikke kan unngås, kan arbeidet utføres i tidsrommet kl 11.00 til 18.00

Det er ikke tillatt med musikkundervisning eller musikkøvelsen i boligen.

Beboerne plikter å holde rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør oppvarmet slik at frysning unngås.

Når beboer installerer vaskemaskin i boligen, skal den være typegodkjent og montert med slangebruddsventil. Oppgradering i boligen som omhandler vann, avløp eller elektrisitet skal gjennomføres på forskriftsmessig måte.

Beboerne skal vise aktsomhet ved bruk av elektrisk utstyr som kan medføre høy risiko for brann eller lekkasje, spesielt vaskemaskin og oppvaskmaskin. Disse skal ikke benyttes uten tilsyn.

§ 7

Parkering

Kjøretøy må ikke parkeres på parkeringsplassen uten kjennemerke og synlig oblat, utstedt av styret. Det utstedes ett oblat til hver av de 25 seksjonene sameiet består av. Eventuelle reseksjoner vil ikke påvirke antall oblater. Først-til-mølla-prinsippet gjelder. Kjøretøy uten kjennemerke og synlig oblat vil bøtelegges.

Sameiet har prikkessystem for parkeringsplassen. Seksjonseiere/leietakere som ikke parkerer i henhold til oppmerkingene får én "prikk" hver gang det ikke parkeres i henhold til oppmerkingene. Om en seksjonseier/leietaker oppnår 3 prikker inndras parkeringskort og parkeringsnøkkel for en periode på 3 måneder. Prikker slettes etter 1 år.

Porten til parkeringsplassen skal alltid være låst.
Ved å benytte parkeringsplassen aksepteres gjeldende parkeringsbestemmelser.

§ 8

Dugnad

Sameiet arrangerer dugnad 2 ganger pr år. Hver seksjon er pliktig til å delta på dugnad, med mindre overveiende grunner tilsier at dette ikke er mulig. Styret skal i slike tilfeller informeres i forkant.

§ 9

Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

§ 10

Balkonger

1. Balkongene inngår som en tilleggsdel til hver enkelt seksjon. Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen tilleggsdel, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.
- 2.

Sameiet ønsker å holde en ensartet fasade og det er derfor begrensninger i forhold til

hva man kan montere på balkongen i form av skjermer, dekorasjoner, utstyr og annet. Enhver montering krever tillatelse fra styret.

3.

Det er ikke tillatt å benytte balkongen til å lufte eller tørke klær, riste matter eller tepper eller liknende som kan være til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

4.

Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på balkongene. Dette skyldes

fare for brannspredning ved bruk av tennvæske og kulegrill. Ved grilling på balkongene er hver seksjonseier selv ansvarlig for at grillen står stødig og i god avstand fra brennbart materiale. Grillen skal holdes under oppsikt hele den tiden

den

er varm.

5.

Det skal i alminnelighet være ro på balkongene mellom kl. 22.00 og kl. 07.00. For

øvrig gjelder sameiets overordnede husordensregler

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET BERGSLIENSGATE 1

Organisasjonsnummer: 971280425

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. april kl. 09:00 til 30. april kl. 17:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Margrethe Christiane Køhler Eggan er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Magnus Tandstad Wibe er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Styret viser til den siste styreperioden, hvor det har vært lagt ned mye arbeid og betydelig ansvar i forbindelse med driften av sameiet.

På bakgrunn av dette vurderer styret det som hensiktsmessig å justere styrehonoraret slik at det i større grad gjenspeiler arbeidsmengden og ansvaret som har fulgt styrevervet siste perioden.

Godtgjørelse for styret foreslås derfor økt fra kr 100000 til kr 120000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Andreas Hoff (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Andreas Hoff

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Johan Fredrik Baade-Mathiesen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Johan Fredrik Baade-Mathiesen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Magnus Tandstad Wibe (13 stemmer)

Følgende stille til valg:
Magnus Tandstad Wibe



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1874

SAMEIET BERGSLIENSGATE 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BERGSLIENSGATE 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1874>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BERGSLIENSGATE 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Margrethe Christiane Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Magnus Tandstad Wibe er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1874 Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret viser til den siste styreperioden, hvor det har vært lagt ned mye arbeid og betydelig ansvar i forbindelse med driften av sameiet.

På bakgrunn av dette vurderer styret det som hensiktsmessig å justere styrehonoraret slik at det i større grad gjenspeiler arbeidsmengden og ansvaret som har fulgt styrevervet siste perioden.

Godtgjørelse for styret foreslås derfor økt fra kr 100000 til kr 120000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Hoff

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Johan Fredrik Baade-Mathiesen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Magnus Tandstad Wibe

Styrets årsrapport

Årsmelding

Styrets arbeid i 2025

I løpet av 2025 har det vært fire eierskifter i sameiet. Det ble gjennomført to dugnader med godt oppmøte, en om våren og en på høsten. Styret har sørget for beplantning og vanning av blomster gjennom sommerhalvåret.

Antall styremøter i 2024: 9

Gjennom året har styret arbeidet med følgende saker og oppgaver:

- Kontroll av fasaden med Front entreprenør. Styret har gjennom året fulgt med på små riss i muren som har oppstått etter fasadefornyelsen. Dette vises mest på langsiden ved parkeringsplassen. Front mener dette er naturlige bevegelser i grunnen som ikke omhandler dårlig murerarbeid.

Front anbefaler at vi gjennomfører årlige kontroller for å følge med på bevegelsene og få evt. sprekker reparert før det blir for omfattende arbeid.

- Styret har gjennomført årlig kontroll av fellesområdene sammen med vaktmesteren.

- Det er blitt gjennomført kontroll av brannslukningsapparatene for alle i sameiet, samt i fellesområdene. Branntek gjennomførte kontrollen som skal utføres hvert femte år.

- Sameiet har gått til innkjøp og oppsett av brannslukningsapparater i hver oppgang. Brannslukningsapparatene i kjeller skal skiftes ut i 2026.

- Styret har gjennom året fulgt opp krevende byggeprosjekter og oppussinger av enkelte seksjoner som har tatt mye tid.

- Styret har endelig fått i stand en portlås som er koblet til calling-anlegget.

- I juni byttet vi til fra Telia til fibernett med Global Connect. Overgangen gikk bra uten store komplikasjoner og installasjonen fulgte tidsplanen. En av entredørene i oppgang E fikk skade på yttersiden, og fikk malt døren i etterkant.

- Parkeringsplassene ble oppmalt av Bygårdsservice, som vurderes å males opp på nytt grunnet uheldig gjennomføring.

- Denne våren sendte styret en bekymringsmelding til Bydel Frogner vedrørende utvidelse og forhold rundt Frelsesarmeens botiltak i Sporveisgata. Sameiet har over en lengre periode opplevd gjentatte utfordringer i nærmiljøet med sprøytespisser, samlinger av rusmisbrukere ved parkeringsporten vår, forsøpling og truende oppførsel. I denne forbindelse ble vi innkalt til et møte med Frelsesarmeen, politiet og andre borettslag og sameier i nærmiljøet. Dette opplevdes positivt og bør holdes en gang i året og ved behov.

- Styret har jobbet med å få en bedre bod-oversikt etter ny fordeling mellom seksjons 25, 26 og 27.

- Seksjon 2 meldte styret om å plassere teknisk utstyr tilknyttet sin tannlegevirksomhet. I den forbindelse fikk vi hjelp av juridisk avdeling i OBOS for å finne frem til en riktig løsning, siden seksjonen ikke eier egen bod.

- Ekstraordinært årsmøte omhandlet godkjenning av utarbeidet kontrakt og signering med seksjon 2.

- Styret tok kontakt med AF gruppen etter at bygget i Sporveisgata 21 fikk store setningsskader i forbindelse med graving og sprengningsarbeid i Pilestredet 75C

Vi ba om å bli tatt med i måleprogrammet med montering av setningsbolter og få gjennomført jevnlig målinger gjennom byggeperioden. Dette fikk vi godkjent og bygget vårt blir målt hver uke.

- Bestilt Norgespris for strøm for sameiet
- Det ble meldt inn til styret i desember om brudd på etasjeskillet mellom seksjon 2 og kjellerbodene til seksjon 25 og 27. Styret igangsatte straks kontakt med forsikring og startet opp med å få befaringer med aktuelle entreprenører.
- Styret har i 2025 meldt inn og fulgt opp fire ulike forsikringssaker i sameiet.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 600 264.

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BERGSLIENSGATE 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BERGSLIENSGATE 1.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TY3L-AYCZ7-FAIFB-25072-Y2YPD-3JX8T

SAMEIET BERGSLIENSGATE 1
ORG.NR. 971280425, KLIENTNR. 1874

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 295 133	2 032 251	2 280 000	2 267 207
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 295 133	2 032 251	2 280 000	2 267 207
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-16 920	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-120 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	12	-11 535	-11 535	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 925	-13 541	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-76 525	-73 580	-76 000	-79 000
Konsulenthonorar		-26 429	-37 805	-15 000	-30 000
Drift og vedlikehold	6	-168 484	-181 172	-213 000	-275 000
Forsikringer		-269 404	-239 538	-312 000	-302 000
Kommunale avgifter	7	-454 828	-417 266	-468 158	-465 000
Energi/fyring	8	-17 712	-28 102	-45 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-99 967	-127 896	-128 000	-69 000
Andre driftskostnader	9	-207 906	-199 266	-215 000	-207 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 454 816	-1 466 621	-1 594 258	-1 569 340
DRIFTSRESULTAT		840 318	565 631	685 742	697 867
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	32 471	37 475	0	0
Finanskostnader	11	-521 842	-542 019	-537 000	-537 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-489 371	-504 544	-537 000	-537 000
ÅRSRESULTAT		350 946	61 087	148 742	160 867
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		350 946	61 087		

SAMEIET BERGSLIENSGATE 1
ORG.NR. 971280425, KLIENTNR. 1874

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	13 458	24 994
SUM ANLEGGSMIDLER		13 458	24 994
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 011	8 127
Forskuddsbetalte kostnader		0	71 373
Driftskonto OBOS-banken		552 733	278 025
Sparekonto OBOS-banken		97 930	68 451
SUM OMLØPSMIDLER		659 674	425 976
SUM EIENDELER		673 132	450 970
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-6 788 501	-7 139 447
SUM EGENKAPITAL		-6 788 501	-7 139 447
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 402 223	7 483 029
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 402 223	7 483 029
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 920	98 773
Leverandørgjeld		28 794	5 671
Påløpte renter		2 696	2 944
SUM KORTSIKTIG GJELD		59 410	107 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		673 132	450 970
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 11.03.2026			
Styret i Sameiet Bergsliensgate 1			
Britt Helen Harket	Andreas Lien Hoff	Pernille Marie Andersson Eg	

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader tidligere år	-9 482
Felleskostnader	1 546 387
TV/bredbånd	125 676
Lån 9820.82.44442	36 056
Lån 9820.82.44453	41 344
Lån 9820.82.44477	40 732
Lån 9820.82.44469	514 420
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 295 133

NOTE 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	-100 000

NOTE 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-7 925
SUM REVISJONSHONORAR	-7 925

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-67 692
Drift/vedlikehold VVS	-15 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 518
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 046
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 563
Kostnader dugnader	-4 666
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-168 484

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-313 923
Feie- og tilsynsgebyr	-3 888
Renovasjonsgebyr	-137 017
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-454 828

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-17 712
SUM ENERGI / FYRING	-17 712

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 251
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 358
Vaktmestertjenester	-153 204
Snørydding	-25 088
Andre driftskostnader	-693
Andre kontorkostnader	-841
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 276
Øreavrunding	5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-207 906

NOTE 10**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	26 610
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 287
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 869
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	182
Andre renteinntekter	1 523
SUM FINANSINNTEKTER	32 471

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-29 756
Pantegjeldsrenter	-33 784
Pantegjeldsrenter	-424 394
Pantegjeldsrenter	-33 709
Renter på leverandørgjeld	-199
SUM FINANSKOSTNADER	-521 842

NOTE 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Røykvarsel		
Tilgang 2017	115 351	
Avskrevet tidligere	-90 357	
Avskrevet i år	-11 535	13 458
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		13 458
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-11 535

NOTE 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-428 929	
Nedbetalt tidligere	4 283	
Nedbetalt i år	4 587	-420 059
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-487 355	
Nedbetalt tidligere	4 863	
Nedbetalt i år	5 211	-477 281
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-6 155 896	
Nedbetalt tidligere	61 439	
Nedbetalt i år	65 809	-6 028 648
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-486 290	
Nedbetalt tidligere	4 856	
Nedbetalt i år	5 199	-476 235
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 402 223

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 27.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.04.26

Selskapsnummer: 1874 Selskapsnavn: SAMEIET BERGSLIENSGATE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Margrethe Christiane Køhler Eggan er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Magnus Tandstad Wibe er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Andreas Hoff

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Johan Fredrik Baade-Mathiesen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Magnus Tandstad Wibe



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Oversiktskart

Adr.: Bergslens gate 1 D

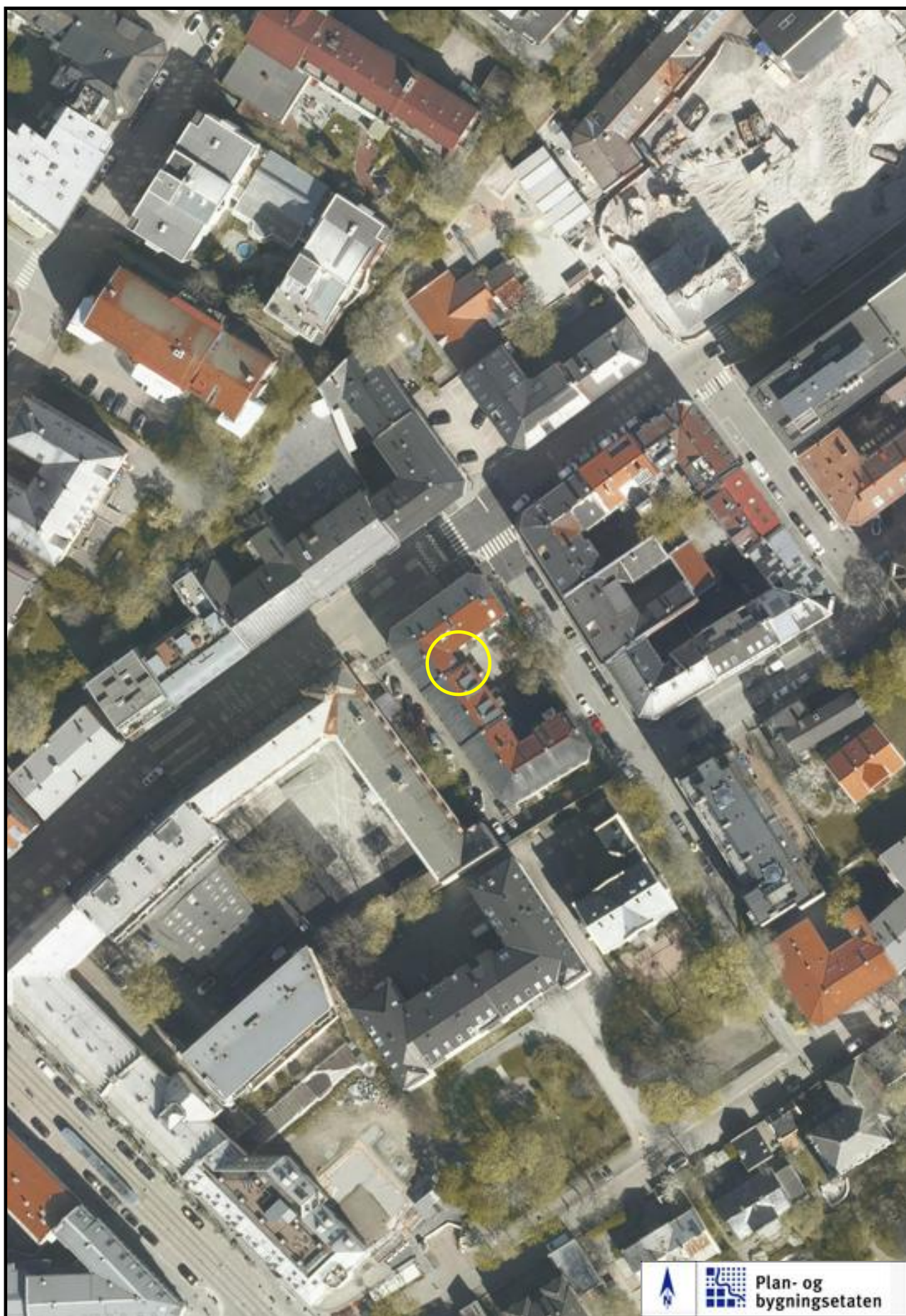
Gnr bnr : 214 / 1



Dato: 21.08.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)





Bergslens gate 1 D

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 20.08.2026

Plan- og bygningsetaten



Dato: 20.08.2026
Kunde: Mette Schjelderup Aaslestad
Laget for: a.fossu@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538335
Deres ref: 9419262

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 214, BNR. 1.

Vi viser til bestilling av 20.08.2026 for eiendom gnr. 214, bnr. 1.

GNR. 214 BNR. 1

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.12.1876.

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

1510 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

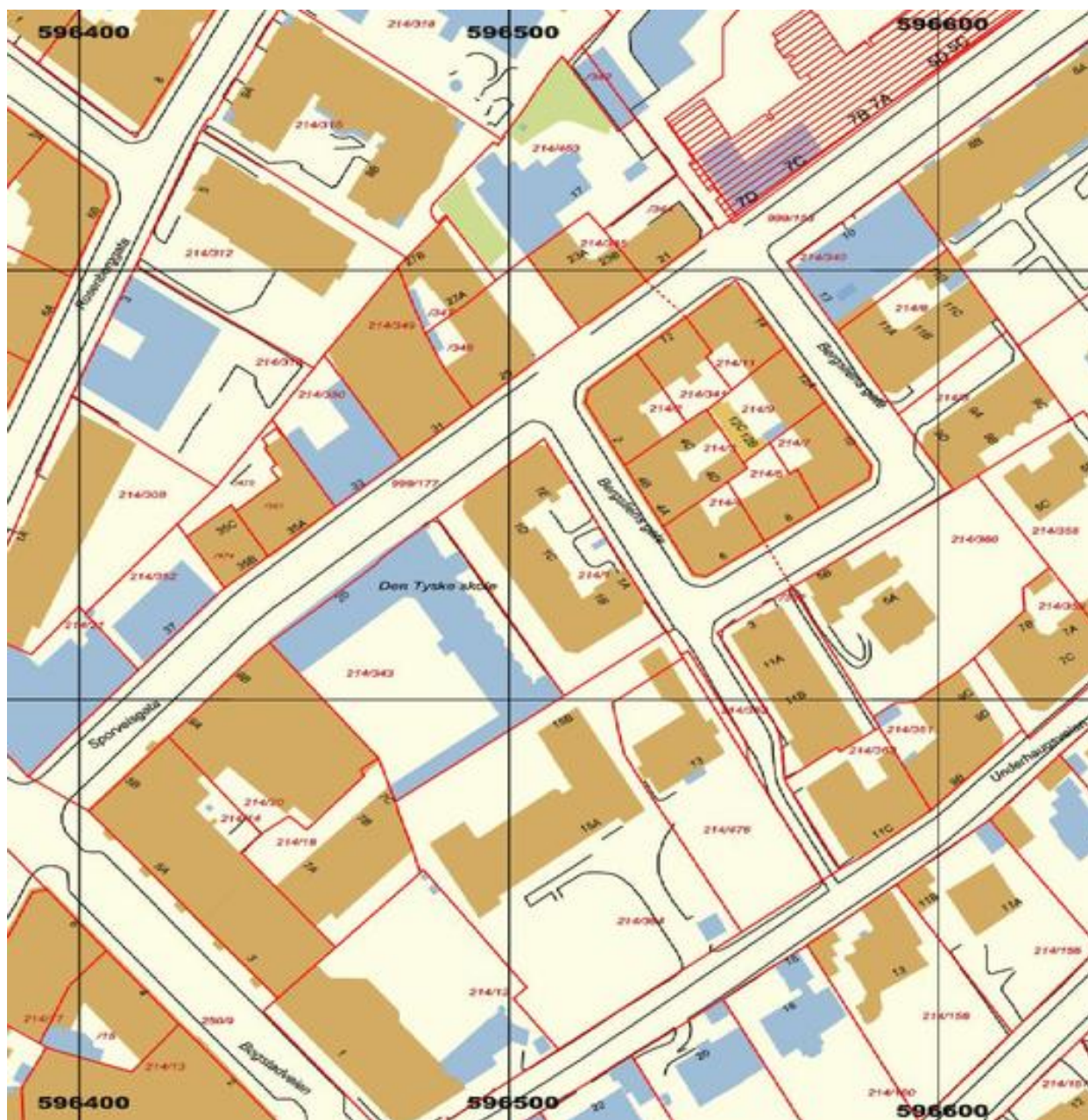
Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Deres ref.:
Marit Killi

Vår ref. (saksnr.):
202112629 - 26
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Selma Dizdarevic

Dato: 01.03.2024

Adresse: BERGSLIENS GATE 1 A-E
Tiltakshaver: BGT1 HOLDING AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 214/1/0/0
Søker: ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Tiltaksart: Sammenføyning av bruksenheter

Ferdigattest - Bergsliens gate 1 A-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og ombygging av eksisterende boligareal på loft, og fasadeendringer, mottatt 28.02.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202112629			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan vedlagt nabovarsel			1/9
Detaljsnitt mot gårdsrom - Smalt takoppløft	A-231.02 - Rev. B	24.10.2017	1/29
Detaljsnitt mot gårdsrom - Bredt takoppløft	A-231.01	06.08.2021	1/30
Fasade sør	A-23.03	22.03.2023	10/7
Fasade øst	A-23.02	22.03.2023	10/8
Fasade nord	A-23.01	22.03.2023	10/9
Plan loft som bygget	A-2.01	28.02.2024	25/4



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 25.01.2024.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Selma Dizdarevic - saksbehandler

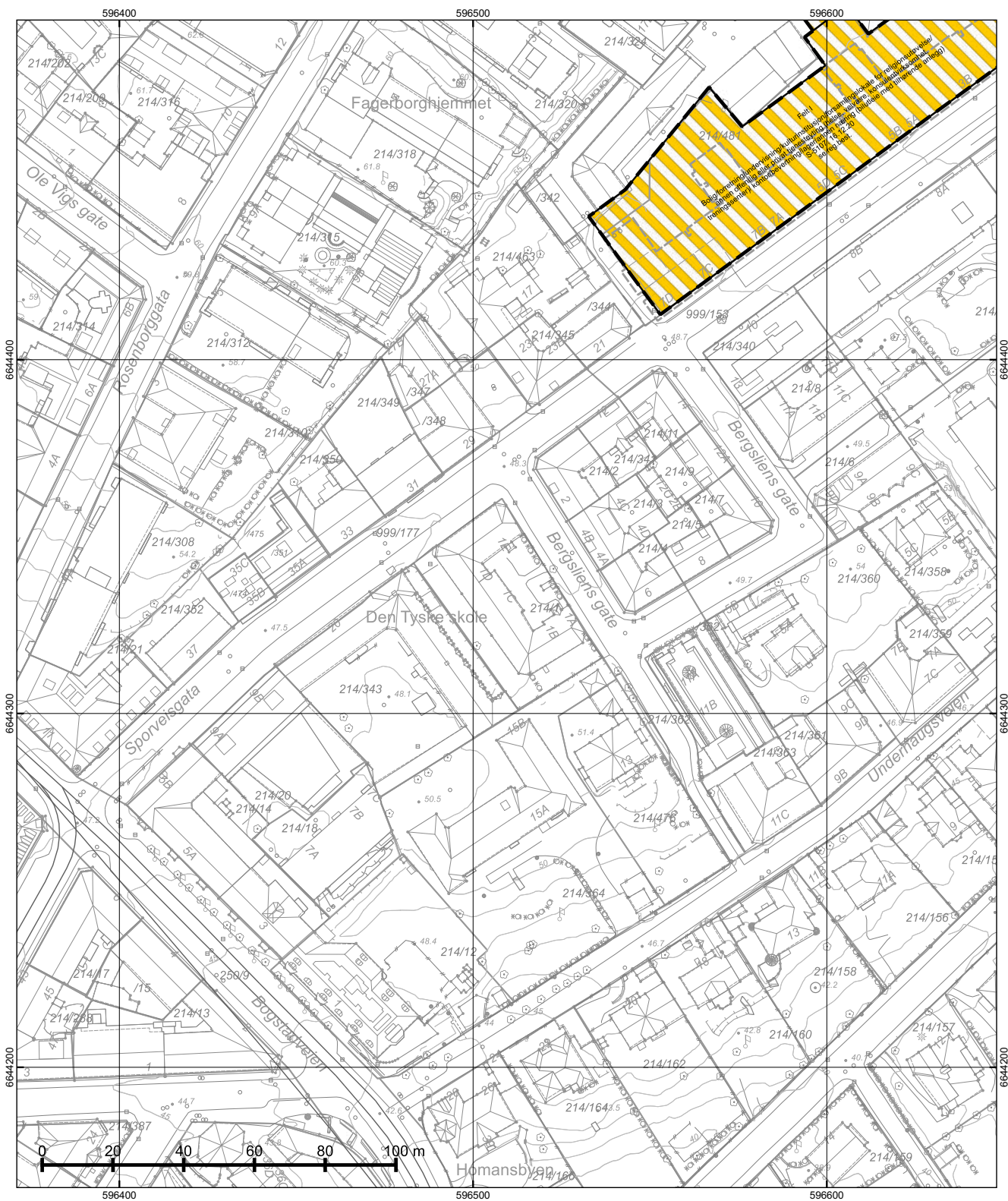
Hildegunn Ohren - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

Kopi til:

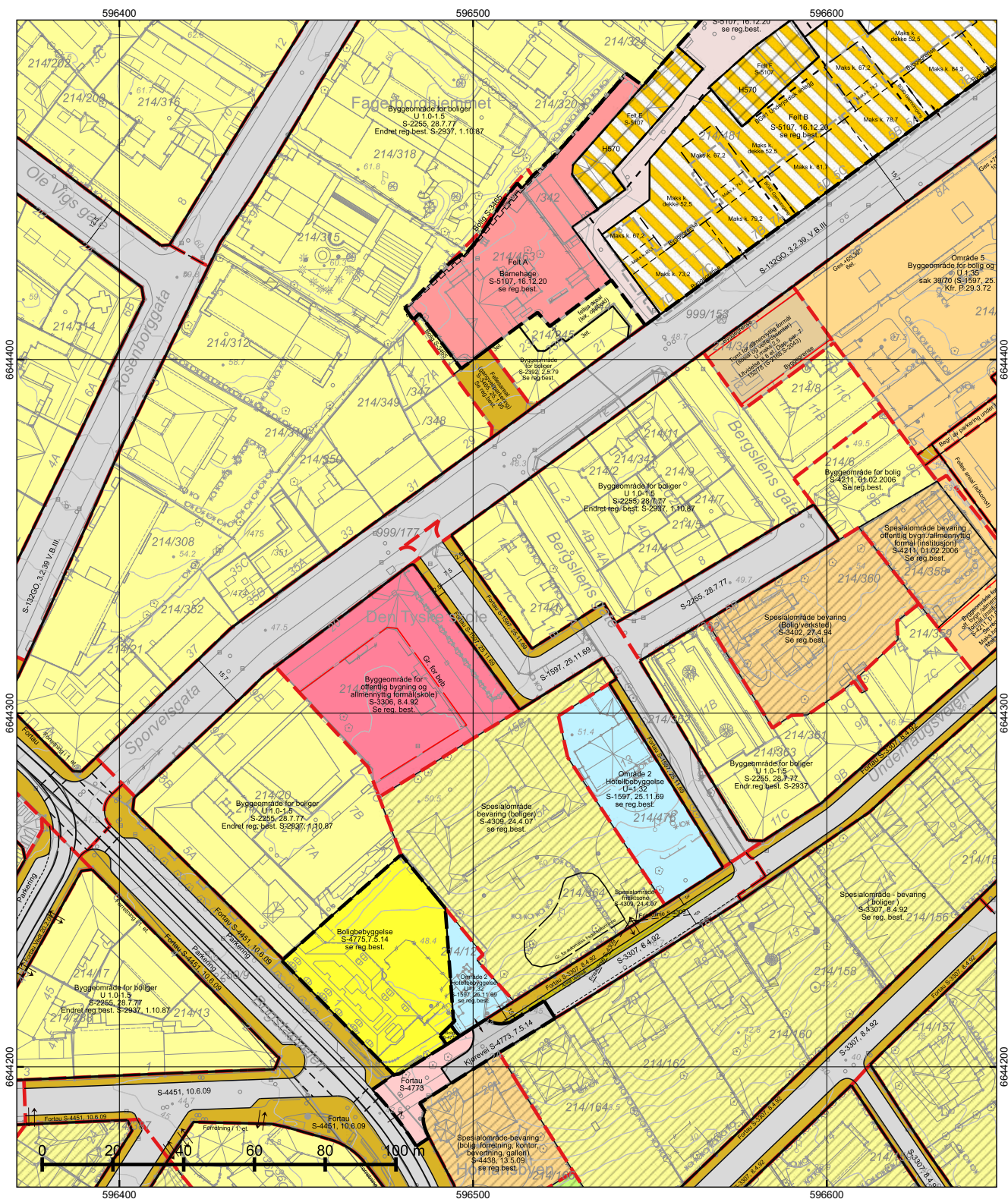
BGT1 HOLDING AS, c/o Ole Geir Hagen Johan Svendsens vei 21, 1410 KOLBOTN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 20.08.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	
---	--

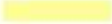
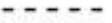


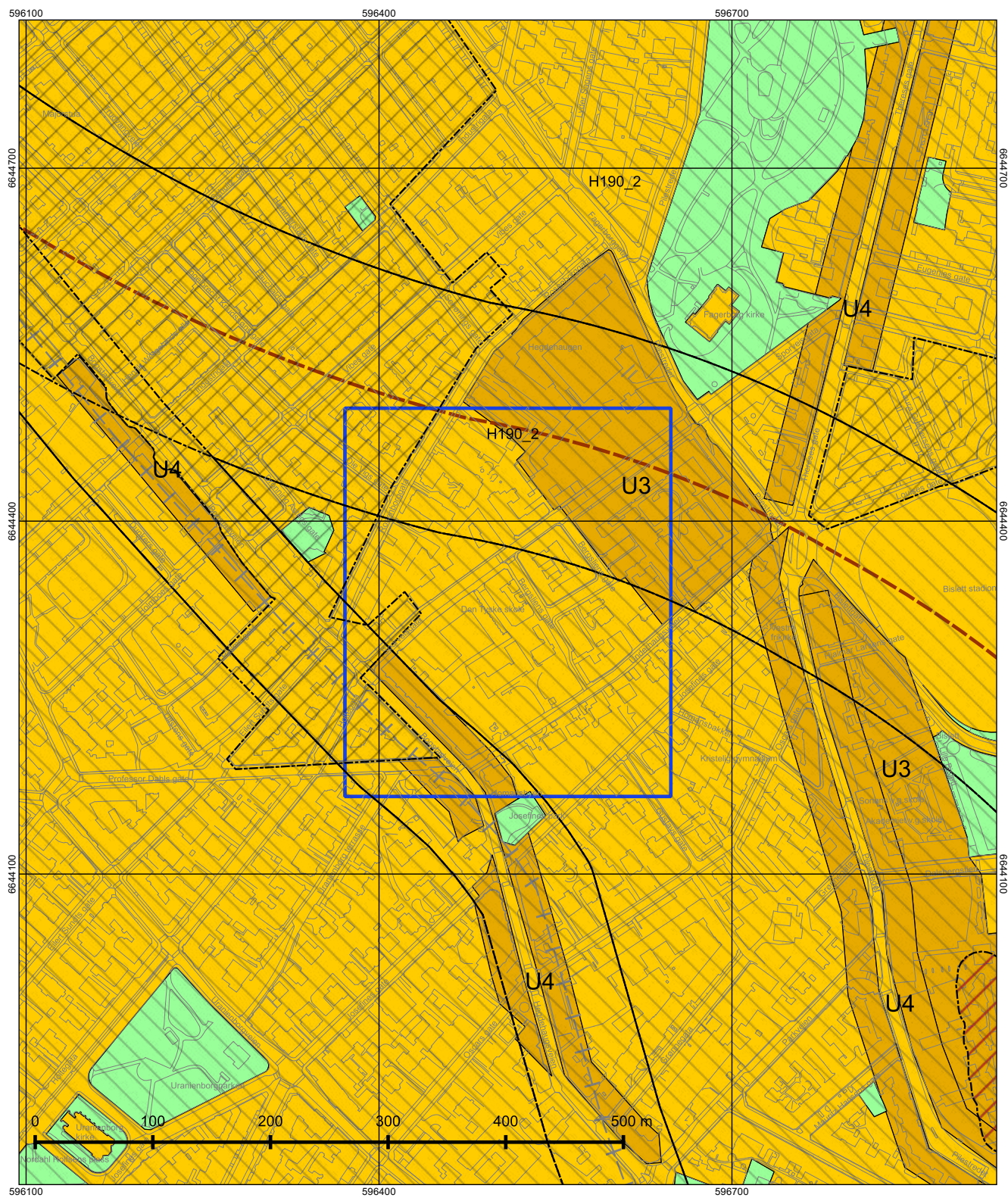
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 20.08.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	<
---	--

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal		311 - Annet veiareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		313 - Skulder - bankett
	124 - Hotell og herberge		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	144 - Forr./bolig		330 - Parkering - utfartsparkering
	149 - Offentlig/allmennyttig		913 - Formåavgrensning
	162 - Skole m.tilh.anlegg		930 - Reguleringslinje
	170 - Privat institusjon		934 - Regulert trikkespor
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		935 - Regulert parkeringsfelt
	311 - Annet veiareal		936 - Regulert fotgjengerovergang
	312 - Fortau		Formålgrense
	313 - Skulder/bankett		Piangrense (gammel lov)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Piangrense (ny lov)
	330 - Parkering/utfartsparkering		RpRegulertHøyde
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Grense for bebyggelse
	1110 - Boligbebyggelse		Byggegrense
	1161 - Barnehage		Underjordisk anlegg
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggegrense
	2011 - Kjøreveg		Bebyggelse som inngår i planen
	2012 - Fortau		Frisikttlinje
	2014 - Gatetun		Regulert støyskjerm
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Oppheving av eiendomsgrense
	667 - Spesialområde bevaring friområde		Inn-/utkjøring
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		Avkjørsel
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RbRestriksjonOmråde		
	RbRestriksjonGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 20.08.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 161921/86538335

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

Velkommen til

Nordvik Asker

Nordvik er eiendomsmegleren som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Asker og Lier godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

Folabruveien 14, 1384 ASKER
asker@nordvikbolig.no
66 78 71 00



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.

Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg

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

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder

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

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Bergsliens gate 1D 0354 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 1, snr 25 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. ____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

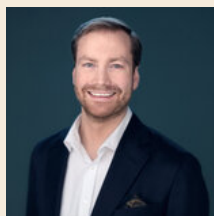
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Baldur Snær Sveinsson

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Asker

b.sveinsson@nordvikbolig.no
908 58 046