

Bergensgata 13C



Velkommen til

Bergensgata 13C



Salgsoppgaven produsert 16. august 2025

Hjertet av Bjølsen

4-r hjørneleilighet med god romfølelse og sentral beliggenhet|Ettertraktet bygård|Lave felleskostnader og omkostninger

Prisantydning	5 750 000,-
Fellesgjeld	107 891,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	5 872 084,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 178,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	66 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1918
Megler	Aksel Solberg
Telefon	959 65 071
E-post	a.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Bergensgata 13C er en 4-roms hjørneleilighet i en klassisk og ettertraktet bygård på populære Bjølsen. Hovedsoverommet er delt i to, noe som gir fleksible romløsninger. Her bor du i et levende nabolag med kaféer, vinbarer og restauranter som Tiffany's, Nord Bakeri, Rivertz, Brun Larsen og Liminal – samtidig som Voldsløkka med flotte grøntområder og gode treningsmuligheter ligger rett utenfor døren. Kort vei til Nydalen med bademuligheter og T-bane. Flere dagligvarebutikker like ved gjør hverdagen enkel.

Kvaliteter:

- Lave omkostninger og felleskost
- Sentralt og rolig, god kollektivdekning
- God kjøkkenløsning med mye oppbevaring
- Fine grøntarealer og treningsmuligheter

Arealer og innhold

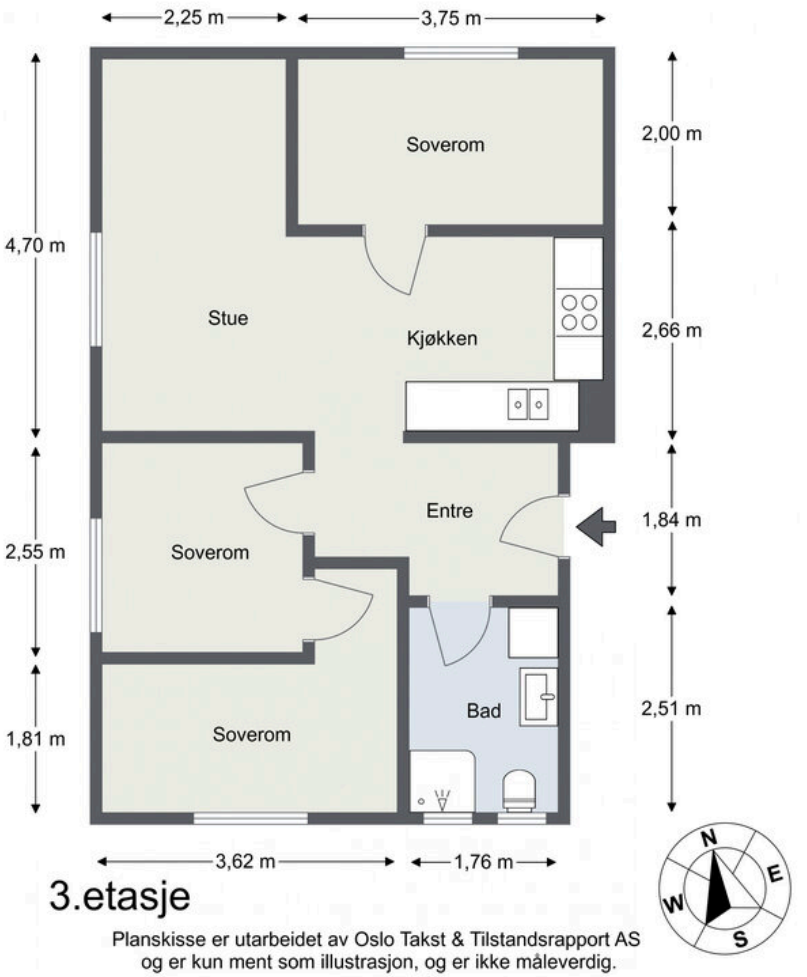
BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	66 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, Stue, Kjøkken, Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3.
Total BRA: 54 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. Bod i kjeller og på loft
Total BRA: 12 kvm.

Bergensgata 13C



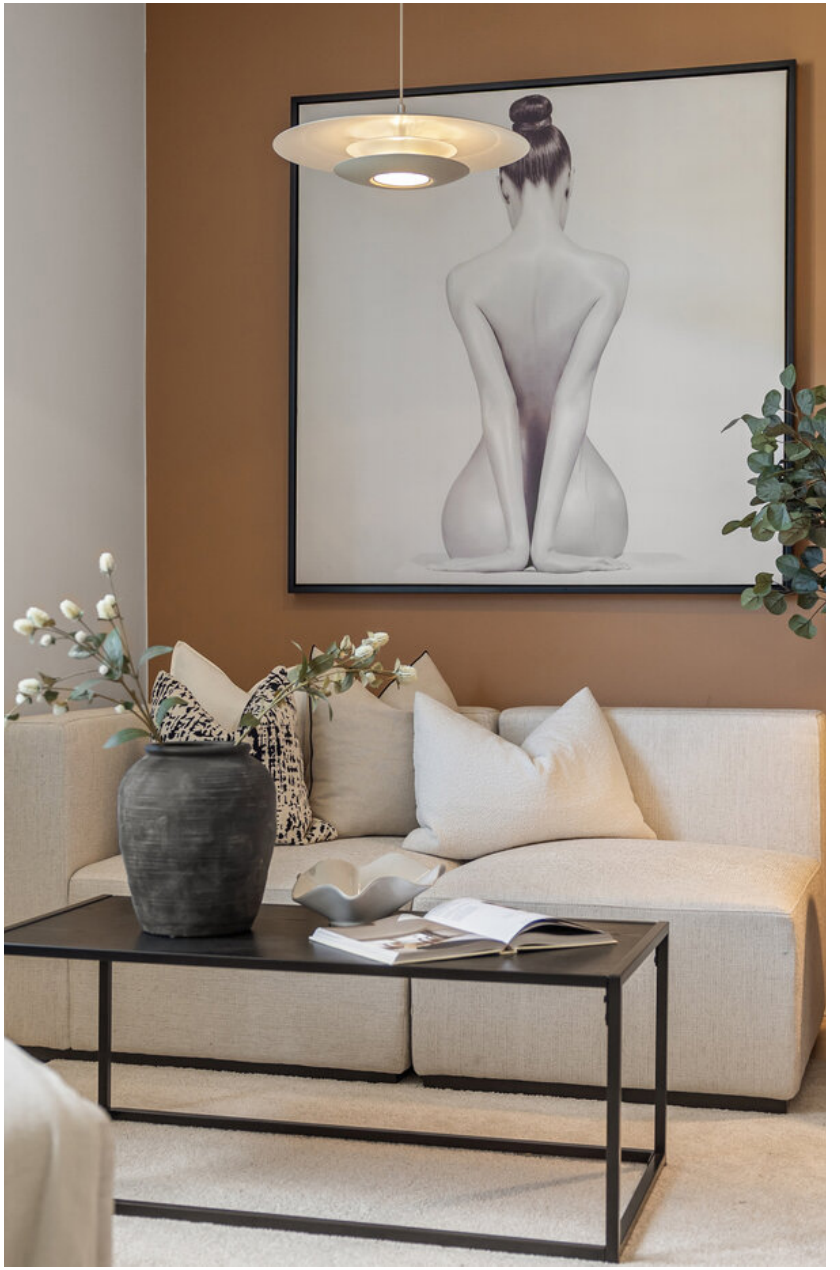
3.etasje

Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.

Forklaring av bilde/rommet

























Informasjon

Bergensgata 13C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0243/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Adresse og betegnelse
Bergensgata 13C, 0468 OSLO
Gnr 222, bnr 28 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Aksjebrevnr. 117-121 i Bergensg 13 AS , org.nr. 934042662
Part.obl. nr. 26 med pålydende verdi Kr 37 600,-

Selger
Oda Grøttjord Berg

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)
107 891,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 857 891,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 872 084,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 881 384,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1918

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 66 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, Stue, Kjøkken, Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3.
Total BRA: 54 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. Bod i kjeller og på loft
Total BRA: 12 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer også en bod i kjeller på ca 8 kvm og en loftsbod på ca 4 kvm. Boder er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Innhold

Velkommen til Bergensgata 13C!

I hjertet av populære Bjølsen finner du denne lyse og innbydende 4-roms hjørneleiligheten i tredje etasje av en klassisk bygård. Planløsningen rommer tre soverom, stue, kjøkken og bad, med fleksibilitet til å tilpasse etter livssituasjon. Hovedsoverommet er delt i to, noe som gir mulighet for ekstra soverom, hjemmekontor eller tv-stue. Originale tregulv er bevart i alle oppholdsrom, noe som gir leiligheten en varm og tidløs atmosfære.

Entré:
Leiligheten ønskes velkommen av en romslig entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her er det nylig montert innfelte spotter (2025) som gir en lys og innbydende gang.

Stue og kjøkken:
Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir en sosial og luftig romfølelse. Her er det plass til både spisebord og sofahjørne, og peisen bidrar med både varme og hygge på kjølige kvelder. Kjøkkenet er skreddersydd av møbelsnekker i 2014 i en nordisk, minimalistisk stil. Det byr på rikelig skap- og benkeplass, integrerte hvitevarer og nedfelt vask. I 2023 ble det lagt til en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra arbeidsflate, god oppbevaringsplass og uformelle sitteplasser – perfekt for både hverdagsmatlaging og sosiale sammenkomster.

Soverom:
– Soverom 1 vender mot en stille bakgård og har plass til dobbeltseng, nattbord og stor garderobe.
– Soverom 2 ligger mellom stue og soverom 3, med vindu mot Bergensgata. Brukes i dag som hjemmekontor, men egner seg også som ekstra soverom eller tv-stue.
– Soverom 3 vender også mot Bergensgata og har god plass til dobbeltseng, garderobe og øvrig møblement

Bad:
Flislagt bad fra 2011 med veggmontert toalett, nytt dusjkabinett (2025), vegghengt servant med skap, speil og belysning. Her er det også opplegg for vaskemaskin.

Øvrig informasjon:
Vinduer: Boligen er utstyrt med malte trevinduer med tolags isolerglass fra 1979. Styret har igangsatt prosjektering for utskiftning av vinduene i hele blokken. I den forbindelse vil felleskostnadene øke, men beboere får også mulighet til å innfri hele beløpet for utskiftningen som gjelder deres leilighet.
Overflater: Leiligheten har malte slette flater. Gangen, stuen og badet ble nylig malt i 2025 og soverommene i 2021.
Gulv: Det er slipte originale furugulv i alle oppholdsrom som ble malt i 2016. Det er fliser på bad med elektriske varmekabler.
Oppvarming: Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad. I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stua.
Varmtvann via 120-liters tank som er plassert i servantskap på badet.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.
Elektrisk avtrekksvifte på badet

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

- Utvendig > Vinduer

- Utvendig > Dører

- Innvendig > Overflater

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Innvendig > Innvendige dører

- Innvendig > Andre innvendige forhold

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Bygningsdeler som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

- Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke påvist fuktsikring (membran) på vegger i våtrommet. Våtrommet er oppført eller rehabilitert uten dokumentert utførelse av membran på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Våtrommet fungerer med dette avviket og det er ingen tegn til at konstruksjonen er skadet, men mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er derfor ikke økonomisk å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet. Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres, og sluk/avløp renses jevnlig. Installering av tett dusjkabinett anbefales for å redusere risiko, frem til badet er renovert.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i registrerte avvik og risiko.

For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist lekkasjesikring eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum eller oppvaskmaskin. Ifølge TEK10 § 15-5, skal vanninstallasjoner i rom uten sluk ha tiltak som enten synliggjør lekkasje og/eller hindrer skade. Det er mangelfull tetting mellom varerør og vannrør i kjøkkenskap. Det mangler tettemuffer i rør-i-rør systemet, noe som medfører risiko for at lekkasjevann kan trenge ut av varerøret og forårsake skade i rom uten sluk. Tettemuffer skal monteres for å sikre tett overgang og styre eventuelle lekkasjer til egnet sted, som lekkasjesikring eller fordelerskap. Det anbefales ettermontering av godkjente tettemuffer for å sikre forskriftsmessig funksjon på rør-i-rør anlegget. Det er registrert 2 små skader på platetopp, kun kosmetisk og platetopp fungerer som den skal ved test på befaringen. Det er registrert svelling i benkeplate ved kjøkkenbatteriet og på hjørnet ved kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
TG2 er gitt for å belyse registrete avvik og risiko, og anbefales at det ettermonteres monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
Ved lekkasje kan vann skade kjøkkeninnredning og underliggende konstruksjoner uten tidlig varsling/stengning. Økt risiko for omfattende følgeskader.

For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Utvendig > Vinduer på badet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduet på badet har spredte råteskader og avflasset maling. Vinduet er plassert i dusjsonen, noe som gir ekstra fuktbelastning. Trevindu er generelt lite egnet for plassering i våtsone uten særskilt beskyttelse. Kombinasjon av fuktpåvirkning over tid og manglende egnethet for våtsonebruk. Manglende vedlikehold og kontinuerlig vannsprut kan ha ført til oppfukting og fukt/råteskader. Vinduet bør vurderes skiftet ut med en mer fuktbestandig løsning, som PVC-vindu eller fast felt med herdet glass. Alternativt må trevinduet sikres med vannavvisende behandling og god tetting.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Skraping, grunning og maling bør utføres for å hindre videre nedbrytning av treverk og beskytte mot fuktinntrengning frem til vinduet skiftes ut.
TG3 settes for å belyse registrerte avvik.

For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Parkering

Aksjeselskapet leier ut 8 parkeringsplasser til andelseierne etter ansiennitetsprinsippet. Det er per dagsdato 4 stykker på venteliste. Prisen for leie av parkering er 375 kr per måned.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

- Nytt dusjkabinett 2025.
- Malt overflater i gang, bad og stue i 2025.
- Byttet spotter i gangen 2025.
- Soverommene ble malt i 2021.
- Det originale furugulvet ble slipt og malt i 2016.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det fremkommer ikke tydelig av tilstandsrapporten hvem som har utført arbeidet på badet i 2011.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Det skjedde en oppgradering av bad i 2011. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppgraderingen som skjedde i 2011.

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?

- Nei. Vet at det ble gjort oppgradering på fasaden noen år før jeg flytta inn.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. I forbindelse med oppgradering av fasaden tror jeg de gjorde noe med drenering også, men dette har styret kjennskap til.

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: Willy Olsen El-inst. AS. 03.12.2018. Montert stikk på bad for vaskemaskin på eksisterende kurs. Montert lys under overskap på kjøkken. Lagt opp til taklampe i stue med dimmer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei. Vet ikke hva dette spørsmålet innebærer, men har hatt elektrikere her.

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.
Det var tidligere slik at det var felles toalett i alle etasjene, og disse ble brukt som boder i nyere tid. Flere av leilighetene kjøpte denne boden til rundt 20-tusen og la det "inn" i boligen. Jeg er usikker på om dette er gjort i min etasje. Leilighetene som har plassering i tredje etasje har hatt muligheten til å kjøpe deler av loftet for å bygge ut. Det ble satt en begrensning på at to leiligheter kunne gjøre det slik at man fortsatt hadde mulighet for boder på loftet. Alle "loftsdelene" har blitt kjøpt ut.

Feil og mangler:
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
- Nei. Ingen lekkasje eller andre feil på badet som jeg vet om.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei. Annet enn at vinduene er gamle vet jeg ikke om noen skader.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Det er et eldre bygg, så det er jo noen skjevheter i gulvet. Ingen tydelige eller store skader.

Offentlige og private forhold:
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapporten fra kjøpet i 2018 og ny tilstandsrapport for salg nå i 2025.

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. Boligens innvendige areal ble oppgitt til å være 54 kvadratmeter da jeg kjøpte i 2018.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Det skal foregå et prosjekt der vinduene til leilighetene skal byttes ut. Styret

planlegger innhenting av tilbud nå i høst. Dette gjelder ikke kjeller/gang/loft-vinduer. Siden vinduene er fra 79-80-tallet er det på tide at disse byttes ut for å sikre bedre isolasjon mot både støy og for å få et bedre inneklima. Det blir en liten økning i felleskostnadene, men det er også mulig å kjøpe ut hele summen for kostnadene på egen leilighet.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Bygget er på gul liste. Dette innebærer at fasade-endringer må diskuteres med Byantikvaren.

Bygningssakkyndig
Tony Moe

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger i den stand og stilling de befinner seg i.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
-Skap i gang, på gjesterom, på soverom og på bad medfølger
-Fastmonterte lamper
-Plisségardiner
-Oppvaskmaskin
-Kjøleskap
-Panelovn på soverom
-Skap på loft.
-Kjøkkenøy

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier 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
G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Vedfyring

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. 10.090 kwh som utgjorde kroner 14 922,- i 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 178,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Trappevask: 160,00,-
Felleskostnader: 2 730,00,-
Bredbånd: 288,00,-

Totalt: 3 178,-.

Uspesifiserte felleskostnader dekker blant annet boligselskapets driftskostnader

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 328 277,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 313 108,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet består av 28 leiligheter knyttet til aksjer.
Bergensgata 13C har fine uteområder i bakgården hvor beboere står fritt til å bruke grillen og utemøblene som står der.

Aksjeselskapet leier ut 8 parkeringsplasser til andelseierne etter ansiennitetsprinsippet.

Det er opplyst om at vinduer skal byttes og oppgangene pusses opp, men det er ikke vedtatt akkurat når dette skal skje, dette kan medføre en økning i fellesgjelden og månedlige felleskostnader.

Tidligere arbeider i gården er:
2010: Drenering nordsiden av bygget
2014-2015: Større rehabilitering av fasade og tak. Malermester Jens Petter Lunde AS.
2015: Brannsikring og nytt felles brannvarslingsanlegg. Norsk Brannvern / Oppegård elektro.
2019: Rehabilitering av alle ytterdører og satt inn ny magnetlås. Tekniske konsulenttjenester AS
2021: Nytt calling system i bygget.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 107 891,-pr. 15.07.2025
Rentekostnader: Kr 833,-

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207390569
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,85%
Restsaldo: 3 198 951,00
Innfrielsesdato: 30.06.2044
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslagets lån utgjør totalt kr 3 198 951,- pr. 15.07.2025, og er tatt opp i Obos-Banken AS. Renten på lånet utgjør 6,85% pr 15.07.2025 og er flytende. Innfrielsesdatoen er 30.06.2044 .

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 24 242,- pr. 15.07.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 127 130,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 133 615,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Kun fysiske personer kan være aksjeeiere.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes vår- og høstdugnad. Beboerne plikter å stille på dugnad. Ved fravær ilegges det et gebyr til dekning av eksternt innleid arbeidskraft. Gebyret betales inn på forhånd via felleskostnadene, og tilbakebetales ved oppmøte på dugnad.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Aksjeselskapets forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr. 691789

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 419 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette 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.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Bergensgata 13C

Her bor du i et av Oslos mest ettertraktede områder, i en klassisk bygård som er et tydelig landemerke i nabolaget. Beliggenheten gir deg kort vei til både Sagene, Nydalen og Torshov – tre bydeler som kombinerer historisk sjarm med moderne byliv.

Rett i nærheten finner du alt du trenger i hverdagen. Dagligvarebutikker som Rema 1000, Kiwi og Meny ligger innen få minutters gange, sammen med apotek og lokale spesialforretninger. Kafe- og restauranttilbudet er rikt: Nord Bakeri på Bjølsen og Mjøl på Sagene er populære for sitt surdeigsbrød, pistasjboller og kvalitetskaffe. I tillegg byr området på hyggelige møteplasser som vinbaren Rivertz, Mysterud Bar og Tiffany's med solrik uteservering.

Akerselva renner like ved og fungerer som en naturskjønn forbindelse til både Grünerløkka og Nydalen, hvor du finner spisesteder som Nydalen Bryggeri og Crudo, samt Vinmonopol. På Torshov venter blant annet Liminal og Brun Larsen, mens Cosmopolite byr på konserter, teater og standup.

Idretts- og treningsmulighetene er mange: Voldsløkka idrettsanlegg, Myrens Sportssenter med klatrevegger, SATS Sagene og flere treningssentre i Nydalen. Snart åpner også en ny padelhall i området.

For studenter er beliggenheten ideell, med BI Nydalen kun ti minutters gange unna, og gode forbindelser til UiO, OsloMet, NIH og Politihøgskolen.

Kollektivtilbudet er svært godt, med busslinjene 20, 37, 34 og 54 like ved, trikk fra Sandaker/Torshov og T-bane fra Nydalen – alt innen ti minutters gange.

Bebyggelse

I umiddelbar nærhet er området preget av blokkbebyggelse fra samme tidsepoke, men litt lenger unna er det bygg fra ulike tidsepoker.

Offentlig kommunikasjon

Busslinjene 20, 37, 34 og 54 er like ved, samt trikk fra Sandaker/Torshov og Tbane fra Nydalen mindre enn ti minutters gange unna, er du alltid godt forbundet med resten av byen.

Skoler og barnehager

Det er et bredt utvalg av barnehager rundt adressen som Margarinfabrikken, Badebakken, Fernanda FUS, Bjølsen og Bjølsenhellinga barnehage.
Adressen sokner til Bjølsen skole. Elevene går videre til nybygde Voldsløkka ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med gjeldende reguleringsbestemmelser i S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For 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/

Pågående plansaker:

Saksnr: 201719253
Saken gjelder - Stavangergata
Det etableres sykkelfelt på vestsiden av Stavangergata, på østsiden utvides gangfelt med sykkelfet. For å få tilstrekkelig med gateareal må gateparkering delvis fjernes. Dagens midtrabatt inkl bjørketrær erstattes av flyttet midtrabatt og nye trær.

Saksnr: 201814722
Saken gjelder - Voldsløkka idrettspark
Det skal etableres idrettshall på tomten i krysset Uelands gate og Stavangergata.

Pågående byggesaker:

Moldegata 25-27 - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 202457852

Moldegata 9-11-15 - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 202457848

Moldegata 17-19-21-23 - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 202457851

Moldegata 10 - Oppføring av leilighetsbygg
Saksnummer: 202214935

Moldegata 3-5 - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 202457847

Bergensgata 20 - Åpning i bærevegg - H0101
Saksnummer: 202554562

Bergensgata 20 - Fasadeendring og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer: 202456852

Bergensgata 24 A - Rehabilitering av bad og toalett i 3. etasje
Saksnummer: 202556069

Stavangergata 35 - 37 - Sammenslåing av to boenheter og åpning i bærevegg mellom H0201 i Stavangergata 35 og H0202 i Stavangergata 37
Saksnummer: 202457463

Bergensgata 41 - 43 - Etablering av fortau
Saksnummer: 202013759

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/222/28:
16.02.1915 - Dokumentnr: 913917 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

09.03.1915 - Dokumentnr: 913918 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser

16.04.1918 - Dokumentnr 912565 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

16.02.1915 - Dokumentnr: 900041 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:26

16.06.1989 - Dokumentnr: 38789 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.222 bnr.77.

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

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 overtakelsen.

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 budforhøyelser 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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 dekningssalg 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:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 578,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 956,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 16. august 2025

Megler 1

Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Ansvarlig megler

Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Bergensgata 13C

Tilstandsrapport

Leilighet
Bergensgata 13 C, 0468 OSLO
OSLO kommune
gnr. 222, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 09.07.2025 **Rapportdato:** 08.08.2025 **Oppdragsnr.:** 12641-1182 **Referansenummer:** UK1217

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bergensgata 13 C, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 28
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 3.etasje i et bygg fra 1918.
Boligen virker å være god stand, oppleves som vedlikeholdt og senere oppgradert med god standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder og det må forventes noe oppgraderinger i brukte boliger.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 1918

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/40dB.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i 3.etasje.
Etasjeskiller er trebjelkelag.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Slipte orginale furugulv i oppholdsrom (Malt i 2016)
-Fliser på bad
-Malt laminat

Vegger:
-Malte slette flater (Stue malt i 2024, soverom 2021)
-Malte betongvegger (Malt i 2021)
-Fliser bad

Himling:
-Sparklet/malt tak (Males nå i 2025)

Boligen har en vedfyrt peisovn i stue, med ubrennbar plate foran som går over 30 cm foran ildstedet.
Peisovn fra 2003.
Pusset og malt teglsteinspipe, fra byggeår.
Heltrukket pipehatt over tak.

Innvendig eldre heltre furu fyllingsdører i trekarm.
Nyere profilert lettdør til det ene soverommet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Boligen har et flislagt bad som, ifølge tidligere salgsoppgaver, ble rehabilitert i 2011.

Badet har malte vegger med sokkelleilighet og fliser i dusjsonen.
Malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjkabinett (fra 2025)
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte.
Luftespalte for tilluft i vinduer på badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Kjøkkenfronter er fra 2014 og er laget av møbelsnekker.
Kjøkkenøya er fra 2023 og fra IKEA.

2019. Etablert opplegg for oppvaskmaskin
2020, Ny oppvaskmaskin

Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast.
Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Noe oppgraderinger av rør i forbindelse med nytt bad og kjøkken.
Hovedstoppekran til badet er plassert i luke taket på badet.
Stoppekran til kjøkkenet er plassert i luke på siden av kjøkkenskapet.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.
Eldre elektrisk avtrekksvifte på badet.

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.
I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stua.

Boligen har en 120-liters varmtvannstank som plassert i servantskap på badet.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Sikringsskap er montert i entre.

Bergensgata 13 C, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 28
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.
Det er seriekoblede røykvarslere tilknyttet blokkens felles branntavle.
Det er et brannslokningsapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

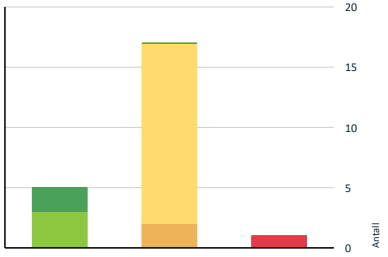
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler. Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen. Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Mindre ikke søknads pliktige arbeider utført i boligen. Gjelder etablering av et 3. soverom i leiligheten.

Sammendrag av boligens tilstand

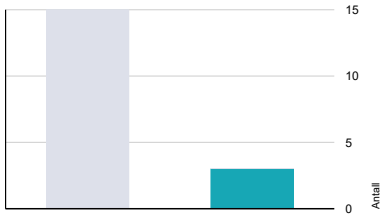
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer på badet	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Bergensgata 13 C, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 28
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1918

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal brukasslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.
Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Mer enn halvparten av vinduenes forventede tekniske levetid er overskredet.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det foreligger ingen tegn til akutt skade, men det må påregnes gradvis svekkelse.
Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav.
Det er i tillegg større risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.
Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.
Skraping, grunning og maling bør utføres for å hindre videre nedbrytning av treverk og beskytte mot fuktinntrengning.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Vinduer på badet

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal brukasslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.
Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke

Bergensgata 13 C, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 28
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduet på badet har spredte råteskader og avflasset maling. Vinduet er plassert i dusjsonen, noe som gir ekstra fuktbelastning. Trevindu er generelt lite egnet for plassering i våtsone uten særskilt beskyttelse.
Kombinasjon av fuktpåvirkning over tid og manglende egnethet for våtsonebruk.
Manglende vedlikehold og kontinuerlig vannsprut kan ha ført til oppfukting og fukt/råteskader.
Vinduet bør vurderes skiftet ut med en mer fuktbestandig løsning, som PVC-vindu eller fast felt med herdet glass. Alternativt må trevinduet sikres med vannavvisende behandling og god tetting.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Skraping, grunning og maling bør utføres for å hindre videre nedbrytning av treverk og beskytte mot fuktinntrengning frem til vinduet skiftes ut.

TG3 settes for å belyse registrerte avvik.
For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/40dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal brukasslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Døra funger fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer fint idag, men utskifting av dører bør påregnes på sikt.
Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Slipte orginale furugulv i oppholdsrom (Malt i 2016)
-Fliser på bad
-Malt laminat

Vegger:
-Malte slette flater (Stue malt i 2024, soverom 2021)
-Malte betongvegger (Malt i 2021)
-Fliser bad

Himling:
-Sparklet/malt tak (Males nå i 2025)

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte av overflatene i boligen er fra byggeår.
Det er bruksslitasje på overflater i boligen og flere bygningsdeler har utløpt normal levealder, og det er registrert sprekker og slitasje.
I en eldre bygning som dette kan det være bevegelse slik at det vil komme sprekker fra tid til annen.
Det er manglende avslutningslister enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 er gitt som en helhetsvurdering, alder, bruksslitasje, og at det må påregnes noe overflateoppussing i boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er trebjelkelag, eller lignende.

I stue er det er målt ca.21mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.16 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Bergensgata 13 C, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 28
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Årstall: 1918 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det er registrert endel knirk i gulv enkelte plasser. Sett i lys av alder så er ikke dette unormalt.
Det er ikke mulig å besikte bjelkelaget da dette er bygget inn.
Knirk oppstår når man går på gulvet, og gulvplatene eller bordene beveger seg opp og ned på spikeren.
Krymping i gulvbjelker er den vanligste årsaken til knirk i golv og skyldes at gulvplater eller gulvbord spikres eller skrus til bjelker eller tilfarere som har et relativt høyt fuktinnhold. Det er spesielt vanlig med knirk der gulvplatene bare er spikret og ikke effektivt limt til golvbjelkene.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Årsak til knirk må være kjent for å kunne velge riktig metode for utbedring av knirk i tregulv.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget av behov for utbedring og hvilken metode som eventuelt skal benyttes.
Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og observasjoner, og standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Minimum tre etasjer over bakkenivå er ikke radonmålinger relevant.
Leiligheten ligger i 3.etasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en vedfyrt peisovn i stue, med ubrennbar plate foran som går over 30 cm foran ildstedet.
Peisovn fra 2003, i følge tidligere salgsoppgaver.
Pusset og malt teglsteinspipe, fra byggeår.
Heltrukket pipehatt over tak.

Pipeløp og teglsteinpipe er ikke videre vurdert da dette er feier/brannkontroll sitt område og ligger utenfor takstmannens ansvarsområde.
Pipe er kun visuelt vurdert fra innvendig i boligen. Pipe er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.

Det er registrert en sprekk mellom peisovnen og pussen på teglsteinspipen. Sprekkene vurderes som overflatiske og uten tegn til konstruktiv skade.
I eldre bygninger er det normalt med bevegelse i overgang mellom ulike materialer, som stål og murverk. Termiske spenn og setninger kan føre til slike kosmetiske riss over tid.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport

Innvendige dører

Innvendig eldre heltre furu fyllingsdører i trekarm.
Nyere profilert lettdør til det ene soverommet.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på enkelte dører er overskredet.
Enkelte innerdører klyper noe i karm og/eller terskel ved åpning og lukking.
Dører bør justeres eller tilpasses for fri bevegelse for å unngå slitasje på karm, dørblad og terskel.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene fungerer med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av dørene.
Det må påregnes at dører må justeres innimellom, og dørvridere skiftes ut.

TG2 er her gitt på grunn av alder og det er registrert at enkelte dører klyper i karm/terskel og dører ikke fungerer optimalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.
I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stua.

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er registrert rom som ikke har fastmontert varmekilde.
Selv om det ikke foreligger forskriftskrav om varmekilde i hvert enkelt rom, skal rom for varig opphold kunne varmes opp til en tilfredsstillende temperatur. (+22C)

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det anbefales å etablere egnet varmekilder i rom som ikke har det for å sikre tilfredsstillende bruk og komfort i rommet.
Elektriske panelovner, eller lignende.

TG2 settes for å belyse risiko, og at det er registrert rom uten oppvarmingskilder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Boligen har et flislagt bad som, ifølge tidligere salgsoppgaver, ble rehabilitert i 2011.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidets utførelse, kontroll eller bruk av godkjente fagpersoner, slik som kreves etter Byggteknisk forskrift (TEK).

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år

Bergensgata 13 C, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 28
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har malte vegger med sokkelflis, og fliser i dusjsonen.
Malt innvendig tak.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er påvist at enkelte fliser har bomlyd, noe som innebærer at det er hulrom eller manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved banking på flisene og skyldes ofte ujevn limpåføring, bevegelse i underlaget eller uttørking over tid.

Fliser med bom har redusert vedheft og kan over tid føre til sprekkdannelser eller løs flis, spesielt i områder med belastning eller fuktpåvirkning.
På inspeksjonstidspunktet er det ikke registrert løse fliser eller synlige skader.

Det er registrert noe misfarging og sprekker i fuger.
Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.

Konsekvens/tiltak
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år.
Våtrommet fungerer med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

For å få tilstandsgrad 1, må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 10mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 140 cm.
Gjelder for sluket ved siden av WC og dusjkabinett.
Sluk/avløp under dusjkabinett er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da hele kabinettet er skrudd fast og limt fast.

Preaksepterte ytelser TEK 17
For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være

krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Sluk/avløp under dusjkabinett er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da hele kabinettet er skrudd fast og limt fast.

Det er påvist at enkelte fliser har bomlyd, noe som innebærer at det er hulrom eller manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved banking på flisene og skyldes ofte ujevn limpåføring, bevegelse i underlaget eller uttørking over tid.

Fliser med bom har redusert vedheft og kan over tid føre til sprekkdannelser eller løs flis, spesielt i områder med belastning eller fuktpåvirkning.

Det er registrert noe misfarging og sprekker i fuger og flis.
Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.

Det skal være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
Tilfredsstillende fall og pre-akseptert løsning iht DIBK vil være 1:50 (16mm) minst 0,8 m ut fra sluket, og høydeforskjell fra slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel mer enn 25mm.
For å unngå at vann kan komme over til tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Badet fungerer idag, men TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.
Det er derfor ikke økonomisk å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet, og våtrommet fungerer uten tegn til svekkelser.
Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres fordi fallforhold og høydeforskjell på gulv ikke er iht til preakseptert løsning.
Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket.
Det anbefales å rense sluk ofte og overvåke tilstanden jevnlig for å se om det er noe utvikling.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett. Sluket er plassert ved siden av wc.
Det er i tillegg et sluk/avløp/32mm pp rør under dusjkabinettet men dette er ikke tilgjengelig for inspeksjon da hele kabinettet er skrudd fast og limt fast.
Kun synlig i påstøp i hovedsluket.

Dokumentasjon på membranarbeider er ikke fremvist.
Dokumentasjon på sluk/rørarbeider er ikke fremvist.

Bergensgata 13 C, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 28
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Det anbefales å rense sluk ofte, da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke påvist fuktsikring (membran) på vegger i våtrommet. Våtrommet er oppført eller rehabilitert uten dokumentert utførelse av membran på vegger.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrommet fungerer med dette avviket og det er ingen tegn til at konstruksjonen er skadet, men mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er derfor ikke økonomisk å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet.
Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres, og sluk/avløp renses jevnlig.
Installering av tett dusjkabinett anbefales for å redusere risiko, frem til badet er renovert.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett
-Dusjkabinett (fra 2025)
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte.
Luftespalte for tilluft i vinduer på badet.

Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstall: 1918 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på vifta.
Avtrekk fra badet fungerer ved test med papir.
Avtrekksvifte er tilkoblet felles ventilasjonssjakt som er beregnet for naturlig avtrekk i felles kanal.
Det kan være at det skapes et overtrykk i kanalen slik at luft føres over til nabo.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger mot dusjsonene er oppført i betong/bærende/brannklassifiserte konstruksjoner, som ikke gir mulighet for hulltaking på egnet sted.
Hulltakning kan derfor unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er derfor gjort fuktsøk på gulvet inne på badet med Portimeter MMS3, og jeg måler litt forhøyde verdier i våtsonen.
Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser på gulvet vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett fordi det dusjes rett på flisene.
Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, man kan ikke si sikkert om denne fukten er oppe på eller bak membransjiktet.
Et utslag på en fuktsøker med denne metoden på denne siden av tettesjoktet er derfor bare veiledende, og det er ingen tegn på at membranen ikke er tett i dette tilfellet.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin

Kjøkkenfronter er fra 2014 og er laget av møbelsnekker i følge eier.
Kjøkkenøya er fra 2023 og fra IKEA, i følge eier.

2019. Etablert opplegg for oppvaskmaskin
2020, Ny oppvaskmaskin

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.
Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bergensgata 13 C, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 28
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Det er ikke påvist lekkasjesikring eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum eller oppvaskmaskin.
Ifølge TEK10 § 15-5, skal vanninstallasjoner i rom uten sluk ha tiltak som enten synliggjør lekkasje og/eller hindrer skade.

Det er mangelfull tetting mellom varerør og vannrør i kjøkkenskap. Det mangler tettemuffer i rør-i-rør systemet, noe som medfører risiko for at lekkasjevann kan trenge ut av varerøret og forårsake skade i rom uten sluk.
Tettemuffer skal monteres for å sikre tett overgang og styre eventuelle lekkasjer til egnet sted, som lekkasjesikring eller fordelerskap.
Det anbefales ettermontering av godkjente tettemuffer for å sikre forskriftsmessig funksjon på rør-i-rør anlegget.

Det er registrert 2 små skader på platetopp, kun kosmetisk og platetopp fungerer som den skal ved test på befaringen.
Det er registrert svelling i benkeplate ved kjøkkenbatteriet og på hjørnet ved kjøleskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

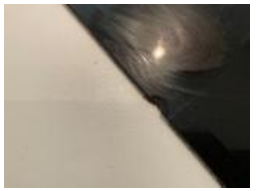
TG2 er gitt for å belyse registrete avvik og risiko, og anbefales at det ettermonteres monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
Ved lekkasje kan vann skade kjøkkeninnredning og underliggende konstruksjoner uten tidlig varsling/stengning. Økt risiko for omfattende følgeskader.

For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet, og ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ventilasjonssystemet er begrenset og tilfredsstiller ikke dages krav til fullverdig luftutskiftning på kjøkken iht. NS3600 da det er kun en ventilator med kullfilter uten avkast ut av bygget.
Kullfilter fjerner lukt, men gir ikke reell ventilasjon ettersom det ikke transporterer fukt og forurenset luft ut av rommet. Forholdet er for øvrig ikke et avvik i forhold til gjeldende byggeforskrift.
Det er kun registrert ventiler i vindu som tillluft for kjøkken og stue. Avtrekksventil i sjakt på kjøkkenet.
Ventilatoren fungerer idag, men mer enn halvparten av forventet levetid er passert på ventilatoren, og det må påregnes bytte av ventilator og viftemotor ved renovering av kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tilstandsrapport

TG2 er gitt på grunn av omluft/kullfilter og forventet gjenværende levetid på ventilatoren.
For å få TG1 må det etableres avkast direkte ut på fasade.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av tilluft og mekanisk avtrekk i rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Noe oppgraderinger av rør i forbindelse med nytt bad og kjøkken.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Hovedstoppekran til badet er plassert i luke taket på badet.
Stoppekran til kjøkkenet er plassert i luke på siden av kjøkkenskapet.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannrørene fungerer med dette avviket og det er ikke oppdaget noen lekkasjer på befaringen, så det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av vannrørene.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.
Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av

Bergensgata 13 C, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 28
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Avløpsrørene fungerer med dette avviket og det er ikke oppdaget noen lekkasjer på befaringen, så det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av avløpsrørene.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.
Eldre elektrisk avtrekksvifte på badet.

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima.
Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

Årstall: 1918 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket og det er ikke krav til oppgraderinger av anlegget.
TG2 settes for å belyse at dagens krav til ventilasjon i boliger og luftutskifte i boliger er høyere enn på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Boligen har en 120-liters varmtvannstank som plassert i servantskap på badet.
Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen er plassert inne i servantskapet og er ikke visuelt tilgjengelig for full kontroll. Det er ikke påvist merking eller produksjonsdato, men berederen antas å være ca. 15 år gammel. Det er i tillegg registrert mangelfull eller ikke forskriftsmessig el-tilkobling.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Berederen skal tilknyttes et fast El-punkt og ikke stikkontakt som det er idag.
Berederen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.
Sikringsskap er montert i entre.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1900 Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert opp gjennom årene, men ukjent årstall for alle arbeidene.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   TG2 settes på grunn av at det ikke er fremlagt samvarserklæring på hovedanlegget.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Bergensgata 13 C, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 28
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Brannteknisk forhold

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

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

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er seriekoblede røykvarslere tilknyttet blokkens felles branntavle.
Det er et brannslokningsapparat i boligen.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

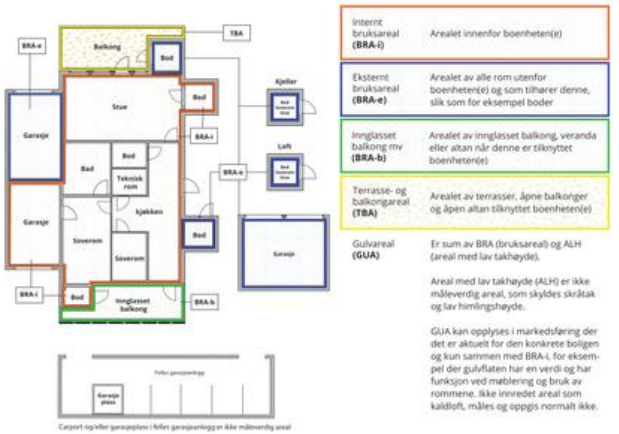
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bergensgata 13 C, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 28
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.Etasje	54	12		66	
SUM	**54**	**12**			
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Bad, Stue, Kjøkken, Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	Bod i kjeller og på loft	

Kommentar

Leiligheten disponerer også en bod i kjeller på ca 8 kvm og en loftsbod på ca 4 kvm.
Boder er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler. Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen. Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Mindre ikke søknads pliktige arbeider utført i boligen. Gjelder etablering av et 3. soverom i leiligheten.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2025	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	28		0	1419.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bergensgata 13 C

Hjemmelshaver
Bergensg 13 AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et populært og sentralt boligområde på Bjølsen.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1915

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.07.2025		Gjennomgått		Nei

Bergensgata 13 C, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 28
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.08.2025	
2	08.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bergensgata 13 C, 0468 OSLO
Gnr 222 - Bnr 28
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UK1217

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Berg, Oda Grøttjord	9578-5997-4-3283201	2025-08-06 16:07:09

SIGNICAT 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
6. aug. 2025

Oppdragsnummer
20-0243/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergensgata 13C, 0468 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Oda Berg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. september 2018

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: 691789
Forsikret i: As Bergensgaten 13

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det fremkommer ikke tydelig av tilstandsrapporten hvem som har utført arbeidet på badet i 2011.

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

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

Eventuell kommentar: Ikke dokumentasjon på oppgraderingen som skjedde i 2011.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Vet at det ble gjort oppgradering på fasaden noen år før jeg flytta inn.

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

Nei

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: Willy Olsen El.inst. AS. 03.12.2018. Montert stikk på bad for vaskemaskin på eksisterende kurs. Montert lys under overskap på kjøkken. Lagt opp til taklampe i stue med dimmer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke hva dette spørsmålet innebærer men har hatt elektrikere her.

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?

Nei

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: Det var tidligere slik at det var felles toalett i alle etasjene og disse ble brukt som boder i nyere tid. Flere av leiligheten kjøpte denne boden til rundt 20-tusen og la det "inn" i boligen. Jeg er usikker på om dette er gjort i min etasje. Leilighetene som har plassering i tredje etasje har hatt muligheten til å kjøpe deler av loftet for å bygge ut. Det ble satt en begrensning på at to leiligheter kunne gjøre det slik at man fortsatt hadde mulighet for boder på loftet. Alle "loftsdelene" har blitt kjøpt ut.

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?

Nei

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?

Nei

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

Eventuell kommentar: Annet enn at vinduene er gamle vet jeg ikke om noen skader.

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 er et eldre bygg, så det er jo noen skjevheter i gulvet. Ingen tydelige eller store skader.

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?

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapporten fra kjøpet i 2018 og ny tilstandsrapport for salg nå i 2025.

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? Boligens innvendige areal ble oppgitt til å være 54 kvadratmeter da jeg kjøpte i 2018.

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Det skal foregå et prosjekt der vinduene til leilighetene skal byttes ut. Styret planlegger innhenting av tilbud nå i høst. Dette gjelder ikke kjeller/gang/loft-vinduer. Siden vinduene er fra 79-80-tallet er det på tide at disse byttes ut for å sikre bedre isolasjon mot både støy og for å få et bedre inneklima. Det blir en liten økning i felleskostnadene, men det er også mulig å kjøpe ut hele summen for kostnadene på egen leilighet.

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: Bygget er på gul liste. Dette innebærer at fasade-endringer må rådføres med Byantikvaren.

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: 20-0243/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Berg, Oda Grøttjord	**2025-08-06**

Identifikasjon

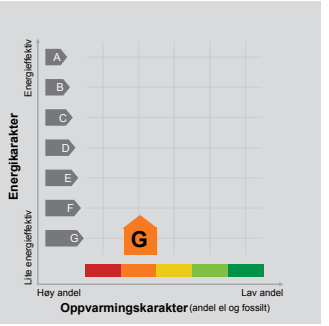
bankID Berg, Oda Grøttjord

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bergensgata 13C
Postnummer	0468
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80546262
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-144559
Dato	08.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 11 318 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 272 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	35 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Tetting av luftlekkasjer
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1915
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Deres ref.: 8635992 Vår ref.: 7297-1-26 Dato: 15.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Bergensgaten 13
Organisasjonsnr:	934042662
Aksjonær:	Berg, Oda Grøttjord
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	26
Aksjeboenhetsnumer:	00026
Adresse:	Bergensgata 13 C, 0468 OSLO
Aksjenummer:	117-121
Gnr.	222
Bnr.	28

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 691789.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kun fysiske personer kan være aksjeeiere. Parkeringsplasser leies ut enkeltvis til aksjeeierne etter boligselskapets ansiennitetsordning ved henvendelse til styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207390569
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo:	3 198 951,00
Innfrielsesdato:	30.06.2044
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 178,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	160,00	
Felleskostnader	2 730,00	
Bredbånd	288,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	654,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 634,-
Annen formue:	24 242,-
Gjeld:	94 153,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207390569
Restsaldo:	107 891,37
Kapitalkostnader:	833,36

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 107 891,37,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Haben Helene Habte, e-post: bergensgaten13@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7297
AS BERGENSGATEN 13

Velkommen til årsmøte i AS BERGENSGATEN 13

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

Dato for årsmøtet:
2. juni 2025 kl. 18:00, Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS BERGENSGATEN 13

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

Alexander Aalvik i Obos er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Lara foreslått. Som protokollvitner ble Haben og Siri foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7297 Årsregnskap 2024.pdf
2. NY Årsberetning 2025 (5).pdf
3. 7297 AS Bergensgaten 13.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40.000 kr.

Sak 7

Valg av verv

Bergensgata 13 AS trenger en ny styreleder og tre styremedlemmer.

Innstilling

Styret oppfordrer eierne til å melde seg. Dersom ingen melder seg er vi nødt til å leie inn et eksternt styre fra Obos. Styrehonoraret vil da bli cirka tre ganger høyere enn det er i dag.

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

AS BERGENSGATEN 13
ORG.NR. 934 042 662, KUNDENR. 7297

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 353 914	1 160 234	1 342 255	1 353 914
Andre inntekter	3	30 669	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 384 583**	**1 160 234**	**1 342 255**	**1 353 914**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-5 640	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	13	-12 484	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 375	-8 375	-8 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-96 663	-91 925	-98 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-8 098	-11 625	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-48 975	-40 848	-62 000	-73 000
Forsikringer		-202 566	-189 314	-201 300	-242 000
Kommunale avgifter	9	-351 893	-227 230	-258 200	-289 000
Energi/fyring		-7 549	-8 845	-9 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-116 723	-112 049	-111 300	-116 000
Andre driftskostnader	10	-152 757	-155 756	-181 700	-189 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 051 722**	**-891 607**	**-984 640**	**-1 085 000**
DRIFTSRESULTAT		**332 861**	**268 627**	**357 615**	**268 914**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 507	16 205	0	0
Finanskostnader	12	-228 238	-202 209	-224 000	-223 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-205 731**	**-186 004**	**-224 000**	**-223 000**
ÅRSRESULTAT		**127 130**	**82 623**	**133 615**	**45 914**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		127 130	82 623		

Transaksjon 09222115557547196817 Signert AA, HHH, SA, AG, LMW

AS BERGENSGATEN 13
ORG.NR. 934 042 662, KUNDENR. 7297

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 235 931	1 248 415
Tomt		14 210	14 210
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 250 141**	**1 262 625**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 763	2 788
Forskuddsbetalte kostnader		33 599	32 487
Driftskonto OBOS-banken		299 494	339 071
Sparekonto OBOS-banken		544 679	525 679
SUM OMLØPSMIDLER		**891 535**	**900 026**
SUM EIENDELER		**2 141 676**	**2 162 651**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	860 000	860 000
Udekket tap	15	-2 935 597	-3 062 727
SUM EGENKAPITAL		**-2 075 597**	**-2 202 727**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 239 202	3 315 143
Annen langsiktig gjeld	17	934 000	934 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 173 202**	**4 249 143**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 549	26 514
Leverandørgjeld		9 293	17 828
Skyldige offentlige avgifter		0	5 640
Påløpte renter		1 229	19 800
Påløpte avdrag		0	6 453
Annen kortsiktig gjeld		0	40 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**44 071**	**116 235**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 141 676**	**2 162 651**
Pantstillelse	18	5 134 000	5 134 000
Garantiansvar		0	0

Transaksjon 09222115557547196817 Signert AA, HHH, SA, AG, LMW

Oslo, 19.05.2025
Styret i AS Bergensgaten 13

Haben Helene Habte Lara Marie Wik Siri Andresen

Amanda Garberg

Transaksjon 09222115557547196817 Signert AA, HHH, SA, AG, LMW

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	1 135 408
Bredbånd	96 768
Trappevask	53 760
Parkeringsleie	35 250
Loft	28 668
Eiendomsskatt	4 060
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 353 914**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilleggsareal	20 669
Viderefakturering egenandel	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**30 669**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

Transaksjon 09222115557547196817 Signert AA, HHH, SA, AG, LMW

Transaksjon 09222115557547196817 Signert AA, HHH, SA, AG, LMW

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 098
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 098**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-10 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 151
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 583
Kostnader dugnader	-1 241
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-48 975**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 061
Vann- og avløpsavgift	-241 096
Feieavgift	-4 352
Renovasjonsavgift	-102 384
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-351 893**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-443
Vaktmestertjenester	-71 767
Renhold ved firmaer	-56 664
Snørydding	-20 501
Andre fremmede tjenester	-523
Andre kontorkostnader	-125
Bank- og kortgebyr	-2 735
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-152 757**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	20 889
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 618
SUM FINANSINNTEKTER	**22 507**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-228 208
Renter på leverandørgjeld	-30
SUM FINANSKOSTNADER	**-228 238**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1914	127 890
Tilgang	2 342 669
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	-1 222 144
Avskrevet i år	-12 484
SUM BYGNINGER	**1 235 931**

Tomten ble kjøpt i 1914.
Gnr.222/bnr.28

NOTE: 14
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 860 000 fordelt på 172 aksjer à kr 5 000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-4 200 000	
Nedbetalt tidligere	884 857	
Nedbetalt i år	75 941	
		-3 239 202
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 239 202**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Fellesobligasjoner aksjonærer	-934 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-934 000**

Transaksjon 09222115557547196817 Signert AA, HHH, SA, AG, LMW

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 239 202
TOTALT	**3 239 202**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 235 931
Tomt	14 210
TOTALT	**1 250 141**

Transaksjon 09222115557547196817 Signert AA, HHH, SA, AG, LMW

Resultatanalyse 2024
As Bergensgaten 13

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 353 914	1 342 255	-11 659	-1 %
Andre inntekter	30 669	0	-30 669	100 %
Sum driftsinntekter	**1 384 583**	**1 342 255**	**-42 328**	**-3 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-5 640	-5 640	0	0 %
Styrehonorar	-40 000	-40 000	0	0 %
Avskrivninger	-12 484	0	12 484	100 %
Revisjonshonorar	-8 375	-8 500	-125	1 %
Forretningsførerhonorar	-96 663	-98 000	-1 337	1 %
Konsulenthonorar	-8 098	-9 000	-902	10 %
Drift og vedlikehold	-48 975	-62 000	-13 025	21 %
Forsikringer	-202 566	-201 300	1 266	-1 %
Kommunale avgifter	-351 893	-258 200	93 693	-36 %
Energi/fyring	-7 549	-9 000	-1 451	16 %
TV-anlegg/bredbånd	-116 723	-111 300	5 423	-5 %
Andre driftskostnader	-152 757	-181 700	-28 943	16 %
Sum driftskostnader	**-1 051 722**	**-984 640**	**67 082**	**-7 %**
Driftsresultat	**332 861**	**357 615**	**24 754**	**7 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	22 507	0	-22 507	100 %
Finanskostnader	-228 238	-224 000	4 238	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-205 731**	**-224 000**	**-18 269**	**8 %**
Årsresultat	**127 130**	**133 615**	**6 485**	**5 %**

Transaksjon 09222115557547196817 Signert AA, HHH, SA, AG, LMW

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547196817

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Til aksjonærene i AS Bergensgaten 13

Velkommen til generalforsamling!

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsberetning og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Bergensgaten 13 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuelt samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i AS Bergensgaten 13
avholdes 2. juni 2025 kl. 18.00 i bakgården

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av referent og minst en møtedeltaker som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av 4 styremedlem for 2 år

Oslo, 2. juni 2025
Styret i AS Bergensgaten 13

ÅRSBERETNING FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Haben Helene Habte
Styremedlem	Lara M Wik
Styrmedlem	Amanda Donina Garberg
Styremedlem	Siri Andresen

Styrets medlemmer består i dag av fire personer. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om AS Bergensgaten 13
Aksjeselskapet består av 28 leiligheter knyttet til aksjer.
AS Bergensgaten 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934042662, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Bergensgata 13, gårds - og bruksnummer: 222/28

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

AS Bergensgaten 13 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Andreas Råstad i OBOS.
Aksjeselskapets revisor er PWC.

STYRETS ARBEID 2024/2025

Gjennom 2024/2025 har syret gjennomført følgende arbeider på vegne av aksjeselskapet:

Styret har i perioden arrangert to dugnader, én på høsten 2024 og én på våren 2025. Dugnaden høsten 2024 ble det blant annet avdekket at et tre var dødt, og samtidig vokst inn i gjerdet og forårsaket skade. For å ivareta både sikkerhet og estetikk rundt eiendommen, engasjerte styret en profesjonell trefeller til å fjerne treet. I etterkant ble det bestilt og oppført et nytt tregjerde tilpasset det eksisterende gjerdet rundt bygården.

Det har i løpet av året blitt utført vedlikehold på borettslagets brannvarslingssystem. Anlegget nærmer seg nå 10 år, og flere av detektorene er i ferd med å nå sin forventede levetid. I løpet av perioden er 10 detektorer blitt skiftet ut. Dette tiltaket har ført til en merkbar reduksjon i antall forvarsler og utilsiktede utkoblinger som tidligere har oppstått som følge av tekniske feil. Det forventes at ytterligere utskifting av detektorer vil være nødvendig i årene som kommer, og dette vil følges opp som en del av det løpende vedlikeholdet.

Parkering – status og vurdering av tiltak Det er begrenset med plass på borettslagets parkeringsområde, og ettersom bilene stadig blir større, skaper dette økende utfordringer. Situasjonen forverres i vinterhalvåret, da deler av området også benyttes som snødeponi. Parkeringsplassene er generelt små, noe som gjør det krevende å parkere større kjøretøy. Samtidig betaler alle beboere lik parkeringsavgift, til tross for at brukervennligheten og tilgjengeligheten varierer betydelig mellom plassene. Styret vurderer tiltak for å bedre situasjonen. Ett aktuelt alternativ er å fjerne én parkeringsplass for å etablere et fast snøopplag. Dette vil kunne sikre at alle plassene er tilgjengelige også vinterstid, samtidig som det gir bedre manøvreringsrom og økt funksjonalitet for de gjenværende plassene gjennom hele året.

Styret har gjennomgått borettslagets vedlikeholdsbehov og vurderer utskiftning av vinduer som et prioritert prosjekt. Styret avholdt et møte 12. februar 2025 for å diskutere mulig utskiftning av vinduer i borettslaget. 21 beboere deltok. Enkelte beboere opplevde ikke at det var behov for utskiftning, men mange var positive til utskiftning, blant annet på grunn av høye energikostnader og kulden på vinteren og muligheten for å dempe støy fra Bergensgata. I etterkant av møtet har styret undersøkt behovet for å behandle avgjørelse om vindusutskiftning på generalforsamling, samt holdt en befaring med Andreas Verdich fra Obos prosjekt. Se vedlagt tilstandsrapport fra Obos prosjekt x. mai 2025 som vil brukes i det videre arbeidet med vindusprosjektet.

I løpet av året har styret håndtert en rekke løpende oppgaver på vegne av beboerne.

Dette inkluderer blant annet bestilling av ekstra nøkler og håndtering av eierskifter. Styret har også besvart en rekke mindre henvendelser og spørsmål fra beboere fortløpende gjennom året. Totalt har det blitt gjennomført to leilighetssalg i perioden.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har positiv egenkapital i balansen. Alexander (møteleder) fra OBOS vil gjennomgå regnskapet for 2024 og budsjett for 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Vennlig hilsen

Styret

Til generalforsamlingen i AS Bergensgaten 13

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Bergensgaten 13 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets 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.

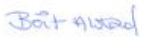
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 22. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25
Selskapsnummer: 7297 **Selskapsnavn:** AS BERGENSGATEN 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7297
AS Bergensgaten 13

Velkommen til generalforsamling i AS Bergensgaten 13

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

Dato for generalforsamlingen:
24. juni 2024 kl. 18:00, Bergensgata 13 .

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Utskifting av nøkler til fellesdører (inngang, kjeller og loft)

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Bergensgaten 13

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

Alexander Aalvik i Obos er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Alexander Aalvik i Obos er foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 7297 Årsrapport til styrerommet (002).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

3 styremedlemmer er på valg, herunder styreleder. Styret oppfordrer beboere i gården til å engasjere seg i en felles innsats for gårdens drift og økonomi.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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

- Haben Helene Habte

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Utskifting av nøkler til fellesdører (inngang, kjeller og loft)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I sutten av mars ble det stjålet en systemnøkkel. Vi vet at personen var inne i bygget og tok seg inn i en bod. Eierens dørlås er byttet, men nøkkelsylindere til inngangsdører, kjellerdører og loft er ikke byttet. Styret har fått inn to tilbud på jobben. Pris for utskifting og arbeid ca. kr 28 000,-. Nøkler kommer i tillegg. Dette medfører at alle får 2 nøkler (en til ytterdør og en til privat inngangsdør) istedenfor dagens situasjon der samme nøkkel passer til ytterdør og leilighetsdører.

Styrets innstilling
Det har nå gått en stund siden innbruddet. Ønsker å stemme over om låsene skal byttes ut.

Forslag til vedtak
Bytte nøkkelsystem

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ragne Røstbakken	Bergensgata 13 C
Styremedlem	Amanda Garberg	Bergensgata 13 C
Styremedlem	Tom Christer Ruud	Bergensgata 13 A
Styremedlem	Eirik Kalkvik Stenberg	Bergensgata 13 C

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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

Generelle opplysninger om AS Bergensgaten 13
Aksjeselskapet består av 28 leiligheter knyttet til aksjer.
AS Bergensgaten 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 934042662, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
222 28

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Bergensgaten 13 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Aksjeselskapets revisor er PWC.

Styrets arbeid
Gjennom 2023/204 har styret gjennomført følgende arbeider på vegne av aksjeselskapet Bergensgata 13:

Styret har i perioden avholdt 3 styremøter i løpet av året for å behandle diverse saker som angår selskapet. Dette omhandler blant annet vedlikeholdsarbeid, parkering, fellesområder m.m.

Det har blitt gjennomført 2 dugnader, høst + vår, for å holde bakgård og fellesområder vedlike. Det planlegges en ekstra hagedugnad i løpet av juni.

Utenom dette har styret behandlet enkelthenvendelser på vegne av gårdens beboere. Eksempler på dette er at det gjennom året har oppstått problemer med dørlåser flere ganger, vi har hatt flere eierskifter og oppfølging av parkeringsplasser.

Dialog med andre boligselskaper:
- Det har nylig kommet et nabovarsel fra Moldegata. Vinduer skal byttes ut for fasade vendt mot vår bakgård.

Spesielle uforutsette hendelser:
- en systemnøkkel har blitt stjålet og en beboer har hatt innbrudd i boden. Beboeren har byttet sylinder til sin lås. For fellesdører er dette mer krevende da hele systemet må skiftes ut og alle må få nye nøkler. Vi venter per nå på tilbud fra firma.
- Det har blitt observert flere sprøyter i bakgården, det har blitt sendt ut melding om dette på Vibbo.
- Funn av feil felleskostnader ved eierskifte.

Fremtidige planer:
- Det har tidligere blitt vedtatt at oppganger skal pusses opp, dette er utsatt grunnet høye anbudskostnader i forhold til tidligere forventninger. Pristak bør settes.
- Vurdere orienteringsplan for brannvern da dette mangler i sameiet.
- Utskifting av brannalarmer med kjente feil.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 783.791.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 62000 til større vedlikehold som omfatter brannvern og annet vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Bergensgaten 13.

Lån
AS Bergensgaten 13 har lån i Obos banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15.7 % økning av felleskostnadene
fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i AS Bergensgaten 13

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Bergensgaten 13 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 selskapets 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Oslo, 30. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Vedlegg 1 10 av 19 7297 Årsrapport til styrerommet (002).pdf

AS BERGENSGATEN 13
ORG.NR. 934 042 662, KUNDENR. 7297

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 160 234	1 129 420	1 150 000	1 342 255
Andre inntekter		0	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 160 234**	**1 129 490**	**1 150 000**	**1 342 255**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-4 935	-4 950	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-35 000	-35 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-8 375	-7 875	-5 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-91 925	-88 378	-92 400	-98 000
Konsulenthonorar	6	-11 625	-3 150	-5 000	-9 000
Drift og vedlikehold	7	-40 848	-24 489	-57 000	-62 000
Forsikringer		-189 314	-176 497	-183 000	-201 300
Kommunale avgifter	8	-227 230	-188 616	-215 000	-258 200
Energi/fyring		-8 845	-9 037	-9 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 049	-103 989	-107 000	-111 300
Andre driftskostnader	9	-155 756	-154 209	-148 700	-181 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-891 607**	**-796 175**	**-862 050**	**-984 640**
DRIFTSRESULTAT		**268 627**	**333 315**	**287 950**	**357 615**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 205	5 055	0	0
Finanskostnader	11	-202 209	-130 317	0	-224 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-186 004**	**-125 262**	**0**	**-224 000**
ÅRSRESULTAT		**82 623**	**208 054**	**287 950**	**133 615**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		82 623	208 054		

AS BERGENSGATEN 13
ORG.NR. 934 042 662, KUNDENR. 7297

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			

ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 248 415	1 248 415
Tomt		14 210	14 210
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 262 625**	**1 262 625**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 788	96
Forskuddsbetalte kostnader		32 487	28 012
Driftskonto OBOS-banken		339 071	275 598
Sparekonto OBOS-banken		525 679	511 841
SUM OMLØPSMIDLER		**900 026**	**815 547**
SUM EIENDELER		**2 162 651**	**2 078 172**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	860 000	860 000
Udekket tap	14	-3 062 727	-3 145 350
SUM EGENKAPITAL		**-2 202 727**	**-2 285 350**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 315 143	3 396 207
Annen langsiktig gjeld	16	934 000	934 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 249 143**	**4 330 207**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 514	16 461
Leverandørgjeld		17 828	15 905
Skyldige offentlige avgifter	17	5 640	0
Påløpte renter		19 800	949
Påløpte avdrag		6 453	0
Annen kortsiktig gjeld	18	40 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**116 235**	**33 315**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 162 651**	**2 078 172**
Pantstillelse	19	5 134 000	5 134 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.05.2024
Styret i AS Bergensgaten 13

Ragne Røstbakken/S/ Amanda Garberg/S/ Tom Christer Ruud/S/

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	939 216
Bredbånd	96 768
Trappevask	53 760
Parkeringsleie	33 750
Loft	28 668
Eiendomsskatt	8 072
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 160 234**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

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

NOTE: 4

STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 625
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 625**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 445
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 642
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 349
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 412
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-40 848**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-8 081
Vann- og avløpsavgift	-123 179
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-93 930
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-227 230**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-525
Container	-5 161
Driftsmateriell	-1 999
Lyspærer og sikringer	-750
Vaktmestertjenester	-70 616
Renhold ved firmaer	-54 072
Snørydding	-18 510
Andre fremmede tjenester	-464
Andre kontorkostnader	-959
Bank- og kortgebyr	-2 700
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-155 756**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 744
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 838
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	623
SUM FINANSINNTEKTER	**16 205**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-202 209
SUM FINANSKOSTNADER	**-202 209**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1914	127 890
Avskrevet tidligere år	-53 259
Saldo 1.1	2 342 669
Avskrevet tidligere år	-1 168 885
SUM BYGNINGER	**1 248 415**

Tomten ble kjøpt i 1914.
Gnr.222/bnr.28
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 860 000 fordelt på 172 aksjer à kr 5 000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-4 200 000
Nedbetalt tidligere	803 793
Nedbetalt i år	81 064

	-3 315 143
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-3 315 143**

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Fellesobligasjoner aksjonærer	-934 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-934 000**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-5 640**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt styrehonorar	-40 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-40 000**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 315 143
Påløpte avdrag	6 453
TOTALT	**3 321 596**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 248 415
Tomt	14 210
TOTALT	**1 262 625**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 691789. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Bytte dører	Styret er i gang med å bytte dører til oppgangene, dette vil koste ca. kr 200 000 og finansieres av oppsparte midler 02.10.19
2014 - 2014	Fasaderehabilitering	Jens Petter Lunde AS står for fasaderehabiliteringen.
2014 - 2014	Loftsutbygging/Salg av loftsareal	Loftsutbygging (forutsatt godkjennelse plan og bygg, og byantikvar). THOAND Leilighet nr 11, 19 og 28 har kjøpt deler av loft.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.06.24
Selskapsnummer: 7297 **Selskapsnavn:** AS Bergensgaten 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til generalforsamling 2024 for AS Bergensgaten 13

Organisasjonsnummer: 934042662
Møtet ble avholdt 24. juni kl. 18:00, Bergensgata 13 .

Følgende saker ble behandlet på møtet:

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:
Alexander Aalvik i Obos er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Alexander Aalvik i Obos er foreslått. Som protokollvitner ble Siri Andresen og Celine Skjølsvik foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. 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. Styret bes også om å gå gjennom kostander for trappevask/bredbånd slik at riktig beløp kreves inn via felleskostnadene.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 40.000

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

3 styremedlemmer er på valg, herunder styreleder. Styret oppfordrer beboere i gården til å engasjere seg i en felles innsats for gårdens drift og økonomi.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Siri Andresen
Amanda Garberg
Haben Helene Habte
Lara Wik

Følgende stilte til valg:
Siri Andresen
Amanda Garberg
Haben Helene Habte
Lara Wik

8. Utskifting av nøkler til fellesdører (inngang, kjeller og loft)

I sutten av mars ble det stjålet en systemnøkkel. Vi vet at personen var inne i bygget og tok seg inn i en bod. Eierens dørlås er byttet, men nøkkelsylindere til inngangsdører, kjellerdører og loft er ikke byttet. Styret har fått inn to tilbud på jobben. Pris for utskifting og arbeid ca. kr 28 000,-. Nøkler kommer i tillegg. Dette medfører at alle får 2 nøkler (en til ytterdør og en til privat inngangsdør) istedenfor dagens situasjon der samme nøkkel passer til ytterdør og leilighetsdører.

Styrets innstilling
Det har nå gått en stund siden innbruddet. Ønsker å stemme over om låsene skal byttes ut.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

Protokollen signeres av:
Alexander Aalvik /s/ Celine Skjølsvik /s/
Siri Andresen /s/

VEDTEKTER FOR AS BERGENSGATA 13

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39 pr 18. april 2012

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets navn er AS Bergensgata 13

1.2 Selskapets formål er drift av eiendommen Bergensgata 13 og Holmestrandsgate 12

1.3 Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune

2 Aksjer, aksjonærer og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kroner 860.000 - kroneråttehundreogsekstitusen, fordelt på 172 aksjer a kr 5000,- - fullt innbetalt og lydende på navn.

Kun fysiske personer kan være andelseiere.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjonærer. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Styret må treffe sin avgjørelse innen tre uker etter at søknad er innkommet. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt.[1]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

Ved aksjesalg har øvrige aksjonærer ikke forkjøpsrett.

2.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av aksjonær eller bruker.

---

3 Bruk av boligen

3.1 Aksjeeiers rett til bruk

Leilighetene skal bare brukes som boliger, og aksjonærene forplikter seg til a følge gjeldende husordensregler og bestemmelser om bruk av gårdens fellesrom som måtte bli gitt.

3.2 Overlating av bruk til andre

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjonæren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjonær.

En aksjonær kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Søknad om godkjenning skal sendes skriftlig til styret. I søknaden skal det fremkomme til hvem bruken overlates. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønske overlatt til gir saklig grunn til det.

Har styret ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til styret, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjonær som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å fa tak i.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeiers bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god mate, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

4.2 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

Aksjeeier skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter

(andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Aksjonærene skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner eller lignende på fasaden.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer. Felleskostnadene fordeles etter antall aksjer knyttet til hver leilighet. Unntaket vil være loftsarealer og andre arealer som kjøpes av og innlemmes i leiligheter, hvor det betales felleskostnader basert på 40 % av nytt boareal, basert på gjeldende felleskostnader pr kvadratmeter av eksisterende boareal i leiligheten. Alle felleskostnader skal endres prosentvis i samme takt, uavhengig av fordelingsprinsipp. Unntaket for disse prinsippene er kabel-tv og trappevask som fordeles flatt pr leilighet

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[2] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da

tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjonær på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge boligen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at boligen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjonær seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling *7.1*

Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjonærer har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksjonær har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver aksjonær kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og brukere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til aksjonærer med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle aksjonærene om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjonær, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- fastsettelse av resultatregnskapet og balansen
- anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, og utdeling av utbytte
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen anses som tilgjengelig også hvis den beror hos forretningsfører.

7.8 Styremedlemmer

Selskapet ledes av et styre som har 4-6 medlemmer hvorav 1-2 er varamedlemmer. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. Styret velger selv sin leder.
Medlemmer av styret må være bosatt i gården.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

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

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8. Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en aksjonærs uaktsomhet, eller som en aksjeeierens på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal aksjeeiers forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av selskapets forsikring, skal aksjeeieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjeeierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

9 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

10 Vedtektsendring

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

11. Annet

Ved motstrid går borettslagsloven foran aksjeloven.

12 PARKERING

(REGLEMENT FOR PARKERINGSPLASSER I SAMEIET BERGENSGATA 13 AS)

1. Antall plasser

Sameiet Bergensgata 13 AS har per 2018 åtte - 8 - parkeringsplasser til disposisjon.

2. Tildeling av plass

2.1 Ved ledig plass

Tildeling av parkeringsplasser i Bergensgata 13 administreres av styret i aksjelaget. Plass leies kun ut til aksjeeiere som eier eller disponerer bil og som selv bor i selskapet.

Styret tildeler plasser etter ansiennitet på venteliste når en plass blir ledig. Ansiennitet løper fra dato skriftlig melding om ønske av plass mottas av styrets leder.

Ansiennitet beholdes selv om man takker nei og vil vente på neste ledige plass.

Tildeling av ny plass gjelder fra den 1. i måneden.

2.2 Ved utleie

Aksjeeieren mister retten til å disponere parkeringsplass ved utleie av leiligheten, og må sette seg på ventelisten på nytt når leieforholdet evt opphører.

All fremleie av parkeringsplass er forbudt.

2.3 Internbytting

Aksjeeiere som allerede leier plass har ikke rett til å bytte når en ny plass blir ledig. Leietaker som ønsker å bytte plass kan sette seg på den ordinære ventelisten og bytte til ny plass når det blir dennes tur.

2.4 Antall plasser per andelseier

En aksjeeier kan kun disponere 1 – en – parkeringsplass. Dette gjelder også der aksjeeier eier flere aksjer / leiligheter.

Dersom en plass blir ledig og det ikke står noen på ventelisten, kan plassen leies ut til en aksjeeier som allerede har plass. Denne midlertidige retten til å disponere to plasser faller bort dersom en aksjeeier som ikke disponerer plass melder ønske om det.

3. Bruk av plassen

3.1 Hva plassen kan benyttes til

Den tildelte parkeringsplass kan kun benyttes til parkering av motorkjøretøy. Plassen skal alltid være ren og ryddig, og ikke brukes som lager/oppbevaringsplass.

Større reparasjoner er ikke tillatt. Heller ikke bilvask og oljeskift. Vanlig ettersyn og enklere vedlikehold kan utføres, dersom dette ikke sjenerer de andre leietakerne eller skader plassen på noen måte.

3.2 Bestemmelser om brukshyppighet

Aksjeeieren disponerer plassen under forutsetning av at vedkommende bruker den hyppig; i gjennomsnitt minst ukentlig, målt i en vilkårlig periode på fire måneder. Ved lengre tid hvor parkeringsplass blir stående ubenyttet kan styret vurdere oppsigelse av leieforholdet.

I ferier og tilfeller der en aksjeeier er bortreist i en periode, oppfordres det til å gi beskjed slik at andre kan benytte plassen i perioden den står tom. Det er kun aksjeeiere som kan låne plasser. Dette skal skje uten vederlag.

3.4 Hensyn til andre

Leietaker plikter å parkere bilen på en slik måte at den ikke er til hinder for brukere av de andre plassene eller alminnelig ferdsel.

4. Betaling for plass

Leien faktureres månedlig sammen med felleskostnadene.

Leieprisen fastsettes av styret og kan endres med en måneds varsel.

5. Oppsigelse av plass

Oppsigelse foretas med en måneds varsel fra senest siste dag i måneden. Leie tilbakebetales ikke dersom beboer sier opp plassen midt i måneden.

Plassen følger ikke leiligheten ved salg, plassen blir automatisk frigitt på dato for overdragelse dersom den ikke er sagt opp.

6. Andre forhold

6.1 Elektrisk lading

Per 2018 er det ikke opplegg for elektrisk lading ved sameiets parkeringsplasser. Leietakere har rett til å få tilrettelagt for lading ved plassene. Dette må skje etter avtale med styret, med godkjent anlegg og uten at det belaster sameiet økonomisk.

Det er ikke tillatt å bruke sameiets eksisterende elektriske anlegg til lading.

6.2 Informasjon om leietakere og aksjeeiere på venteliste

Sameiet praktiserer åpenhet rundt hvem som leier hvilken plass, og hvem som står på ventelisten med hvilken ansiennitet. Denne informasjonen oppgis til aksjeeiere på forespørsel.

6.3 Unntak i spesielle tilfeller.

Styret kan i spesielle tilfeller gi midlertidig unntak fra reglementet såfremt endring av reglement behandles ved neste generalforsamling.

Oslo 26.04.18

Gard Kaarbø Asskildt/s/ Petter Edna/s/

Guro Sven kerud Fresvik/s/ Ann Caroline Johansson/s/

Vedtekter for loftsutbygging i Bergensgata 13

1. En aksjonær kan erverve borett til direkte overliggende loftsareal for å utvide boarealet i egen leilighet, der det er hensiktsmessig. Ved spesielle tilfeller kan arealet forskyves ut over egentlige underliggende areal. Dette gjelder boenheter i 3. etasje. Når en aksjonær melder inn ønsket om å kjøpe loftsareal, skal det sendes ut beskjed til øvrige beboere i etasjen om å melde interesse innen fastsatt frist. Styret setter en rimelig frist. Dette for å lettere koordinere behandling av søknader om utbygging.

2. Det ervervede arealet kan ikke utleies separat, og kan ikke skilles ut til egen boenhet siden.

3. Forutsatt for salg av fellesarealer er at loftsboder og areal til tørkemuligheter på loft opprettholdes. Alle beboere opprettholder sitt opprinnelige bodareal og alle nye boder skal oppfylle minimumskravet på 3 m2 (i henhold til Plan- og bygningsloven).

4. Styret skal stadig vurdere behovet for fellesareal. For å oppfylle forutsetningen om tørkeloft og boder vil maks antall utbygginger i de tre oppgangene være som følger:
   Oppgang A: 2 av 4 enheter
   Oppgang B: 2 av 3 enheter
   Oppgang C: 2 av 3 enheter

Ved interessekonflikt gjelder prinsippet om at aksjonæren med lengst ansiennitet får førsterett.

5. Søknadene behandles av styret når konkrete byggeplaner med plantegninger fra arkitekt er fremlagt.

6. Styret har fullmakt til å inngå kontrakt med aksjonærer som bygger ut innenfor rammene av vedtektene.

7. Aksjonær kan ikke selge sin leilighet med utbyggingsrett, da må ny eier søke styret på nytt om utbygging.

8. Utbyggingsrett til areal på loft betales med 5 500 kr per m2 (per 2012), for det areal av råloft som kan regnes som boareal. Betaling skjer ved inngåelse av "Kontrakt ved utbygging av loft". Oppmåling skal gjøres av takstmann. Endelig boarel (BRA) utregnes når ferdigattest foreligger.

9. Ny husleie regnes ut for nyervervet areal på følgende måte:
   Tidligere husleie / boarel = husleie per m2
   Husleie per m2 x 0,4 x nyervervet boareal = ny husleie for nyervervet boareal
   Tidligere husleie + husleie for nyervervet boareal = ny husleie for totalt areal

10. Fremgangsmåte og saksgangen for utbygging av loftsareal skal være som følger: a) Aksjonær skal først skriftlig informere styret om sine planer slik at styret kan se om det er mulighet for utbygging, og gi øvrige aksjonærer med utbyggingsrett frist til å varsle interesse for utbygging. Endelig søknad må foreligge innen 3 mnd fra styret har gitt aksept for utbygging.

b) Dersom utbygging etter styrets vurdering er mulig, skal aksjonær søke styret om utbyggingen. Søknaden skal inneholde plantegninger fra arkitekt med nødvendig godkjenning og en enkel, men målriktig planskisse som viser hvordan bodene til de andre aksjonærene i oppgangen er tenkt plassert og utformet i henhold til krav. Det skal også være utarbeidet en fremdriftsplan. Utbygger skal skriftlig varsle alle aksjonærer i oppgangen. Uttalelser fra naboene i oppgangen skal følge søknaden. Styret har utarbeidet et eget skjema som skal brukes til underskrifter fra naboer.

c) Styret behandler søknaden og kommer eventuelt med innvendinger. Søker skal rette tegningen etter styrets anmerkninger, men behøver som hovedregel ikke nye uttalelser fra naboer.

d) Etter at styret har godkjent søknaden, kan utbygger gå videre med prosessen. Innen 6 måneder fra den dato styret har godkjent søknaden, må det søkes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Går det lenger tid enn dette, må styret søkes på nytt. Søknaden og tegninger må utarbeides av arkitekt eller ingeniør med nødvendig godkjenning. Når igangsettelsestillatelse er gitt fra Plan- og Bygningsetaten, skal kopi av denne sendes styret før arbeidet kan starte.

e) Ferdigattest fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten skal foreligge senest 18 måneder etter at kontrakten med aksjeselskapet er undertegnet og en kopi skal sendes styret.

11. Utbyggingen skal utføres i henhold til gjeldene byggeforskrifter, med vekt på bevaring av gårdens opprinnelige utseende. Fasadeendringer godkjennes kun i samråd med Byantikvaren og etter godkjenning fra styret. Arbeidet forutsettes utført i henhold til profesjonell håndverksmessig standard, og Bygg- og brannforskrifter. Takvinduer skal være av standard størrelse, Velux takvindu 78 x 140 midthengslet. Loftsvinduet skal alltid sentreres over vindusfelt i fasaden under. Eksisterende loftsluker skal fjernes innenfor utbygget del av loft.

12. Både under og etter utbyggingen skal de øvrige aksjonærer beholde sine opprinnelige bodarealer, og alle boder må oppfylle minimumskravet til størrelse angitt i Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, og skal være like dagens boder. På loftet skal det fortsatt være tilgjengelig for tørking/lufting av klær. Utbygger skal bistå flytting av boder som disponeres av andre beboere. Alle utgifter i forbindelse med utbyggingen skal bæres av aksjonæren som bygger ut. Der 2 aksjonærer bygger ut samtidig skal utgiftene deles. Med samtidig forstås at en dag eller flere er felles i perioden fra søknadsdato til ferdigstillelse.

13. Det skal tegnes førsterisikoforsikring (byggeplassforsikring).

14. Utbygger bærer det hele og fulle ansvar for utbygde areal; for eksempel vedlikeholdsansvar, ansvar for feil og mangler i forhold til offentlige myndigheter og andre tredjemenn. Aksjeselskapet skal holdes skadesløs i ethvert henseende. De nærmere vilkår fremkommer av inngått avtale.

15. Dersom utbyggingen ikke utførers som forutsatt, kan aksjeselskapets styre med faglig bistand besørge sikring av utbyggingsstedet på bekostning av aksjonær som bygger ut.

16. Lagring og oppbevaring av byggeavfall skal være midlertidig, og gjøres i henhold til Oslo kommunes brannforskrifter. Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets container eller søppeldunker. Styret skal kontaktes ved oppbevaring av container på fellesareal.

17. Utbyggingsstart skal varsles styret og naboene skriftlig i forkant. Utbygger skal påse at byggearbeidene gjennomføres slik at naboleilighetene ikke påføres skade eller ulempe. Eventuelle skader skal utbedres uten ugrunnet opphold. Dette gjelder også skader på fellesareal. Naboene må regne med normale ulemper i byggeperiodene, som støy, støv osv. Aksjeselskapets husordensregler skal følges.

18. Det skal i så liten grad som mulig endres på rør, avtrekk, ventilasjon og elektrisk anlegg i bygningen ved utbygging av loft. Ved endringer skal utbygger dokumentere for styret at endring ikke medfører ulempe for naboer eller reduserer funksjonalitet for teknisk anlegg eller bygningen. Alt dette arbeidet skal utføres av fagkyndige, og skriftlig avtale med utbygger skal fremlegges før godkjenning kan gis av styret. Anlegg skal ikke baseres på kunstig avtrekk eller pumping. Inngrep skal godkjennes før de iverksettes.

19. Dersom utbygging medfører at feieluker til fyringspiper ikke lenger er tilgjengelig fra fellesareal, plikter aksjonær å gi feiervesenet adkomst til leiligheten i forbindelse med feiing. Skulle likevel feier ikke ha fått adkomst til feieluker ved på vanlig måte forhåndsannonsert oppmøte, plikter aksjonær å betale de omkostninger aksjeselskapet evt. måtte ha ved nytt oppmøte for feier.

Husordensregler for Bergensgata 13 AS

Per. 10.09.2012
Endret på årsmøte 11.05.2021.

1. Bakgård, parkeringsplass, trappeoppgang, trapperepos, vaskerom, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler o.l. Sykler skal settes i sykkelstativ i bakgården, eller i sykkelrom i kjeller. Barnevogner kan plasseres i oppgang, så lenge de ikke stenger for dører eller alminnelig ferdsel. Parkeringsplasser leies ut enkeltvis til andelseierne etter borettslagets ansiennitetsordning, etter henvendelse til styret (se vedtekter).

2. Alle beboerne kan fritt disponere bakgården og utemøblene, men plikter å holde det ryddig og sette hageredskaper, griller, sitteputer o.l. tilbake på plass etter bruk. Beboerne kan også disponere bakgården til fest, men alle beboerne skal da varsles i god tid på forhånd, og festarrangør plikter å ta hensyn til andre beboeres ønske om ro.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå i bakgården. Det er ikke tillatt å henge tøy ut av vinduene.

4. Enhver forurensing av bakgård og fellesarealer er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelkassene skal unngås.

5. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilt, antenner eller lignende.

6. Inngangsdører, kjellerdører og lofts dører skal alltid holdes låst.

7. Det er ingen felles vaskemaskiner i vaskerommene. Vaskemaskinene tilhører hver enkelt beboer, med anvist plass og strømuttak tilkoblet leilighetene. Eier er selv ansvarlig for at strøm er koblet på riktig leilighet. Nye beboere må søke styret om tildeling av plass til vaskemaskin. Vaskemaskin og strømuttak må merkes med navn og leilighetsnummer. Det er tørkesnorer for tørking av tøy på felles loftsrom.

8. Skal ved lagres i kjellerbod, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

9. Ved planlagt oppussing plikter beboer å melde fra til naboer som blir berørt av støy og aktivitet, med et beregnet tidsomfang. Ved oppussing i helger, plikter beboer å avslutte aktivitet som resulterer i støy innen kl. 18.00. Det skal holdes ryddig og rent i oppganger og utenfor bygg gjennom oppussingsperioden.

10. Det avholdes vår- og høstdugnad. Beboerne plikter å stille på dugnad. Ved fravær ilegges det et gebyr til dekning av eksternt innleid arbeidskraft. Gebyret betales inn på forhånd via felleskostnadene, og tilbakebetales ved oppmøte på dugnad.

11. Tap av nøkler skal meldes til styreleder omgående. Beboer må bekoste nye nøkler.

12. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester i leilighetene skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som brudd på husordensreglene.

Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand. Med beboer menes altså andelseier og alle medlemmer av hans husstand, den han eventuelt har overlatt bruken til, eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
BERGENSGATA 13C

Dato: 09.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515446
1544

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 28

Vi viser til bestilling av 20250709 for BERGENSGATA 13C.

GNR. 222 BNR. 28

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.02.1915.

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

1447 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

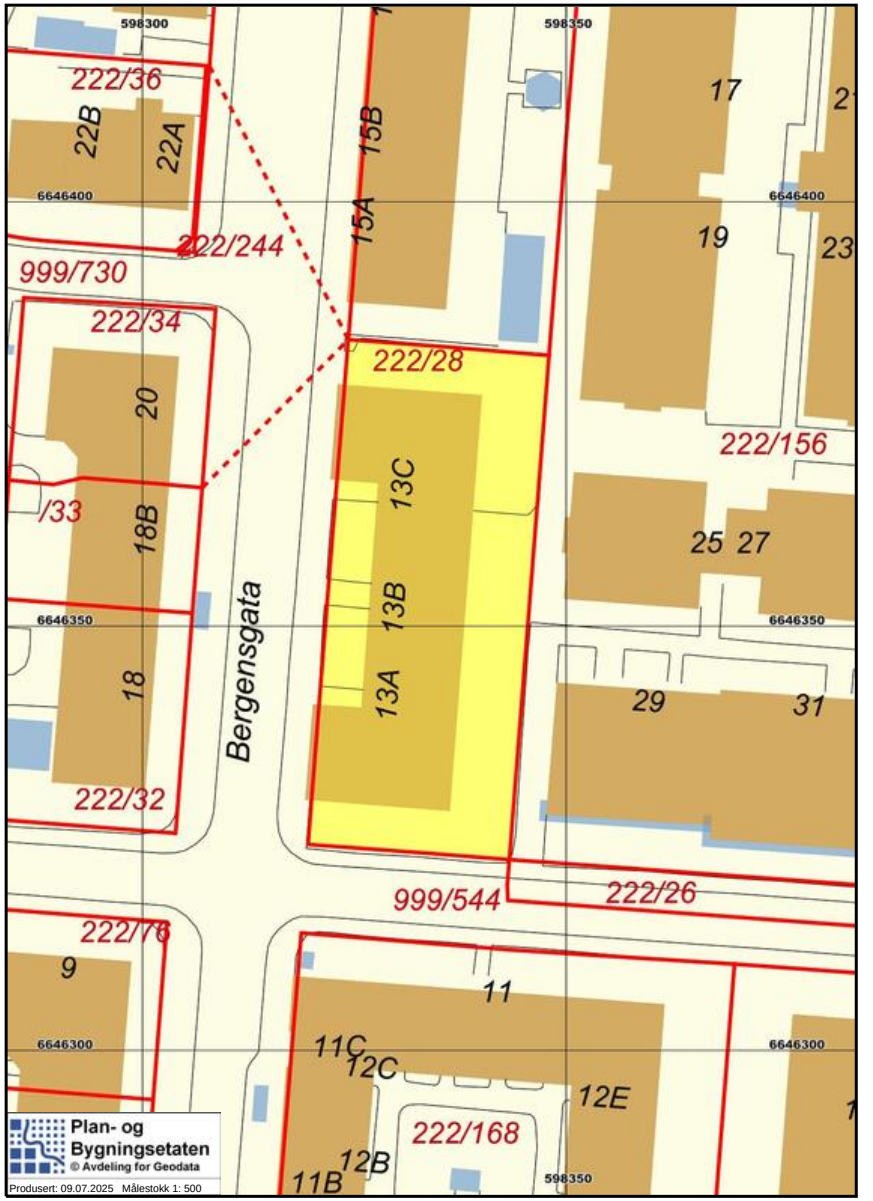
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-173GO

Reguleringsplan for Nordre Bydel II i Oslo

Vedtaksdato: 04.06.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200534

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 43860, 5567, 21573, 61764, V100361, V160947, V110146, V070492, V160895, V011002, V200905N2

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning

som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerrom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk , men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

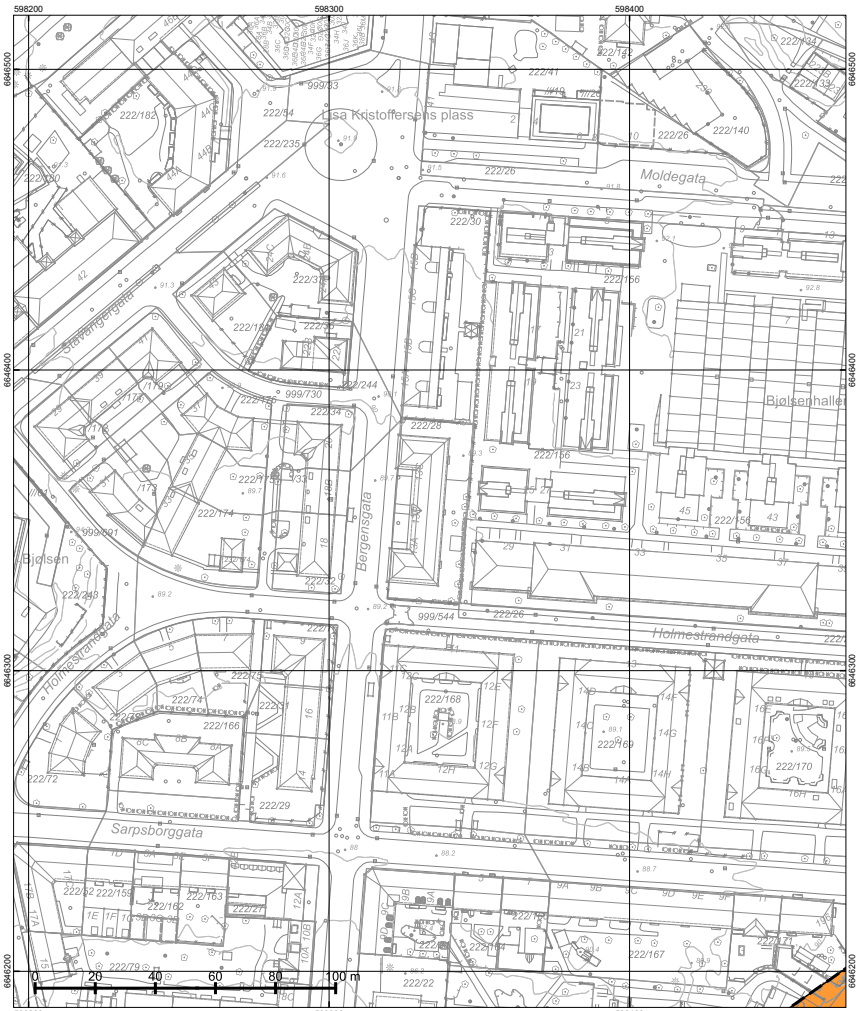
Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

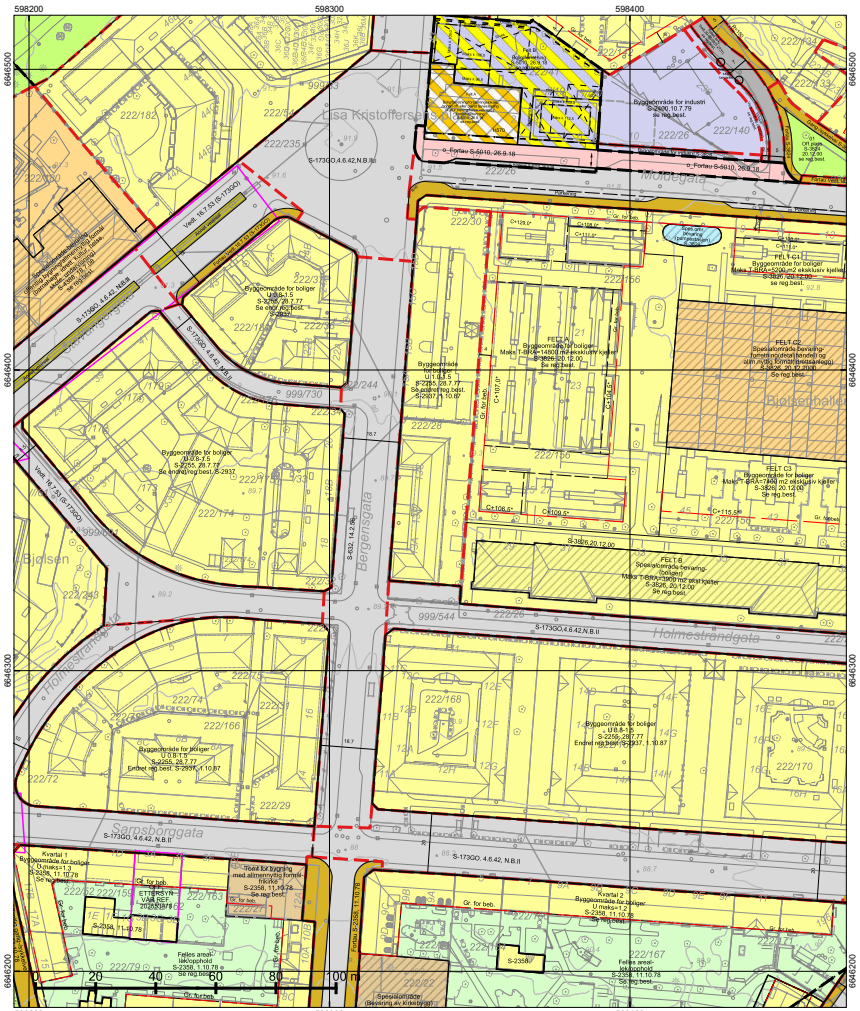
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145569/ 86515446
Deres ref.: 201910
Adresse: BERGENSGATA 13C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/28

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145569/ 86515446
Deres ref.: 201910
Adresse: BERGENSGATA 13C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/28

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1801 - Bolig/forretning
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau

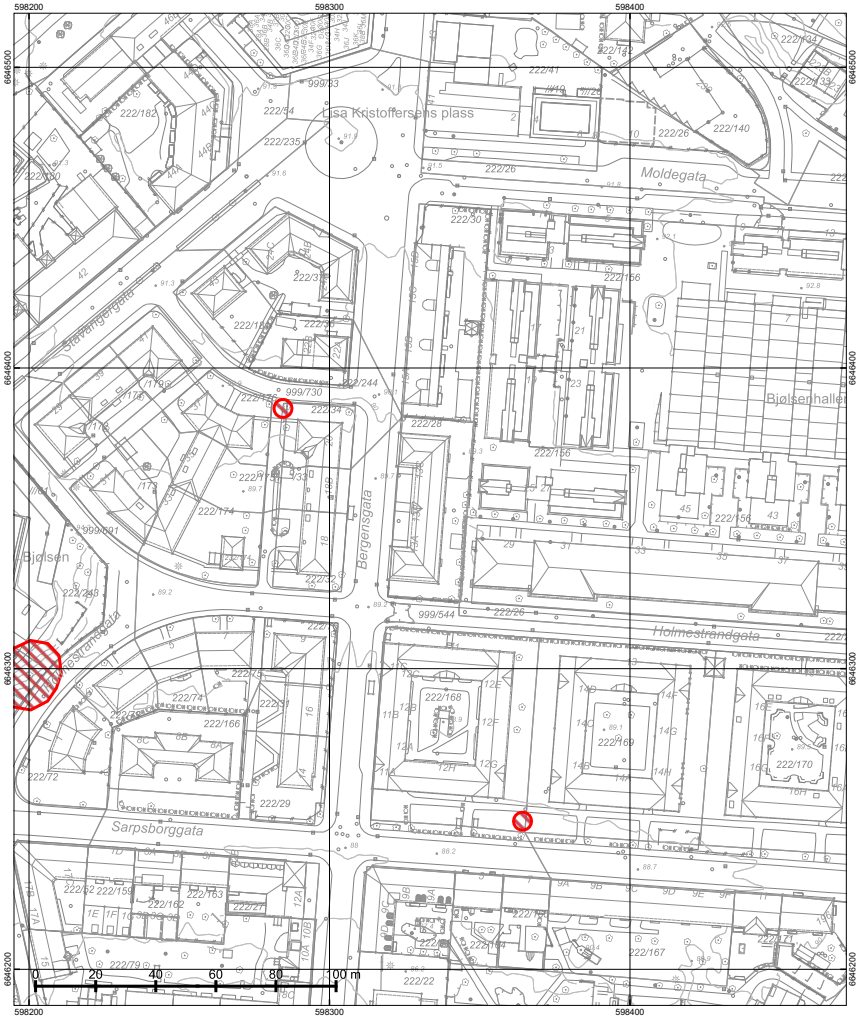
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 661 - Spesialområde bevaring forretning
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

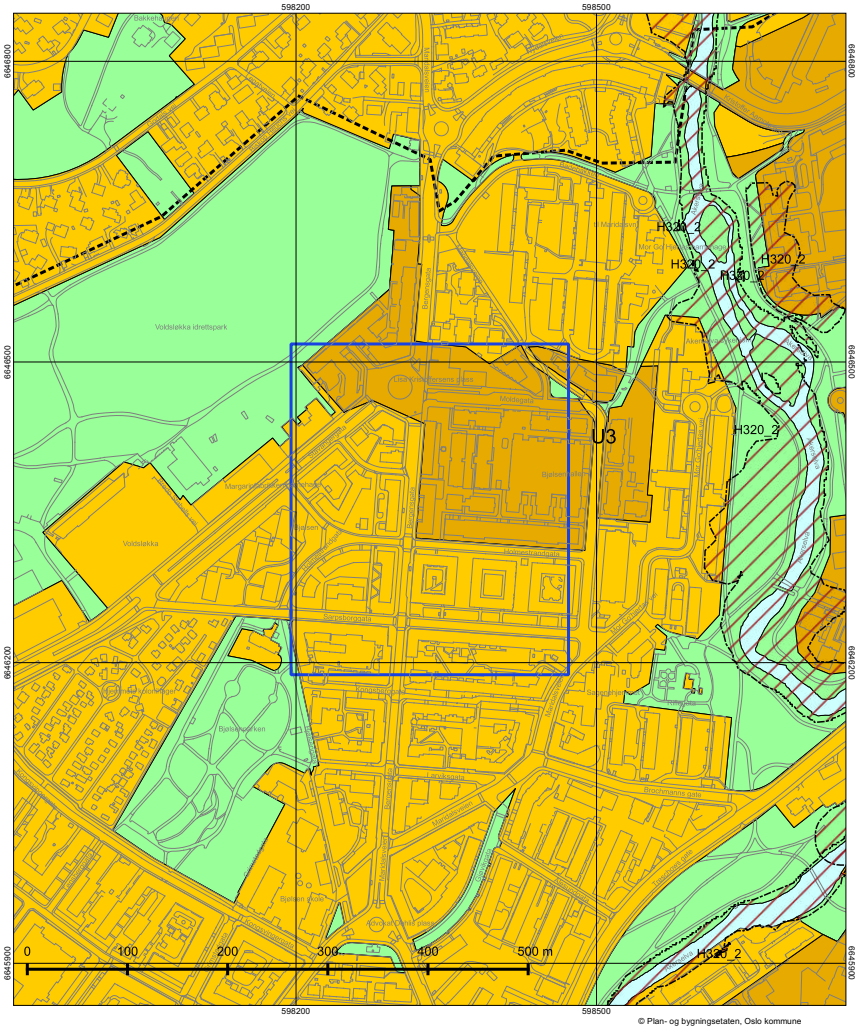
Dato: 09.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145569/ 86515446
Deres ref.: 201910
Adresse: BERGENSGATA 13C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/28

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145569/86515446
Deres ref.: 201910

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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtidig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

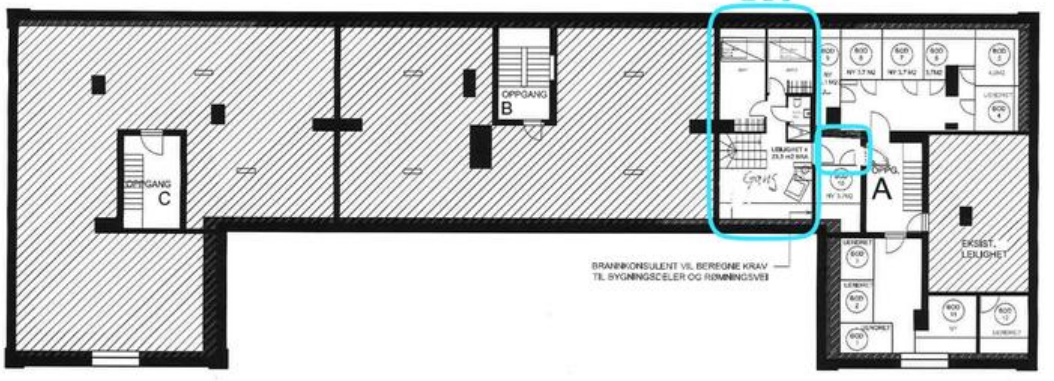
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	201910
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	09.07.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BERGENSGATA 13C
Postadresse:	0468 OSLO
Matrikkel:	0301-222/28

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 201910

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



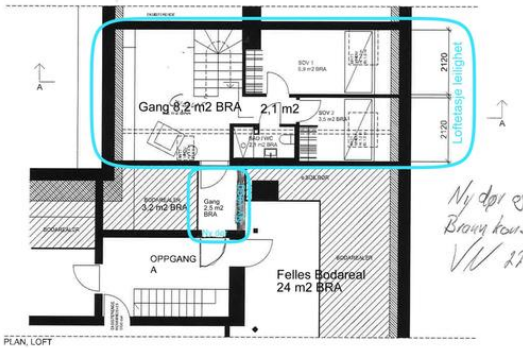
TEGNINGER KUN TIL RAMME
IKKE DETALJTEGNINGER
NB: IKKE OPPMÅLT MÅ KONTROLLMÅLES

PROSJEKT	Loftsutbygging Bergensgata 13 Gnr/Bnr 222/28
FASE	Rammesøknad
TEGNING	Loftsetasje - Ny plan
DATO	30.10.2020
MÅLESTOKK	1:200(A4)
TEGNINGSNR.	-

A

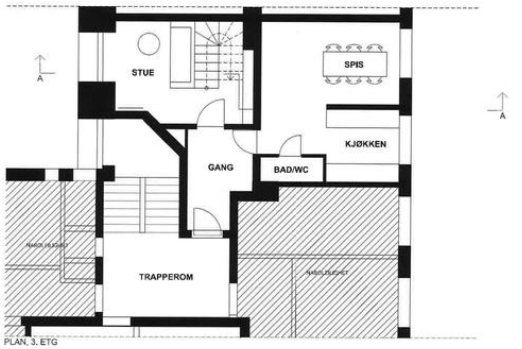


SNITT A-A



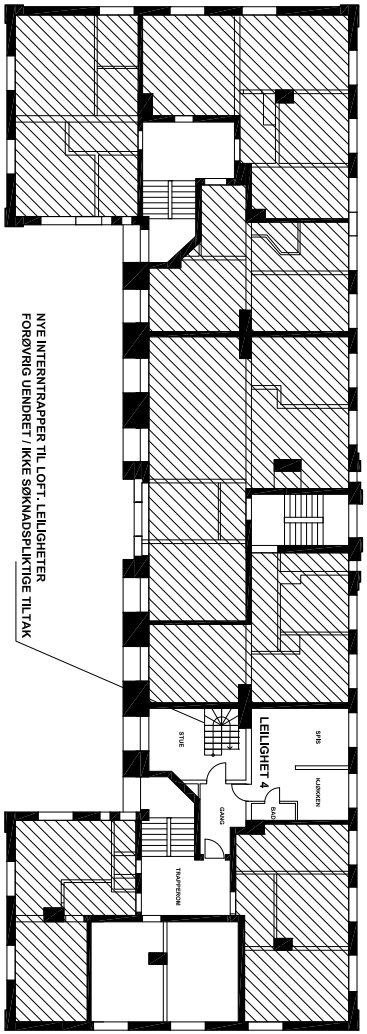
Ny dør og vass iht Brann kvnsopt VN 22.03.21

PLAN, LOFT



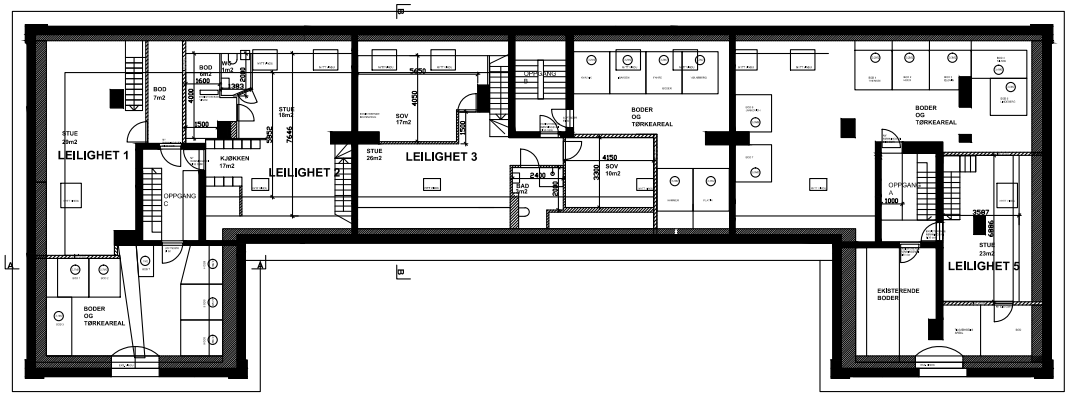
PLAN, 3. ETG

	PROSJEKT	FASE	TEGNING	MÅLESTOKK	TEGNING NR.
	Loftsutbygging Bergensgata 13 Gnr/Bnr 222/28	Rammesøknad	Leilighet 4 - Plan og snitt - NY	1:100(A3)	-
			DATO 30.10.2020 / REV. DATO	SIGN	KONTROLL



TEGNINGER KUN TIL RAMME
IKKE DETALJTEGNINGER
NB! IKKE OPPMÅLT MÅ KONTROLLMÅLES

	PROSJEKT	FASE	TEGNING		MÅLESTOKK	TEGNING NR.
	Loftsutbygging Bergensgata 13 Gnr/Bnr 222/28	Rammesøknad	3.etasje - Ny plan		1:200(A4)	-
			DATO 30.10.2020	REV. DATO	SIGN	KONTROLL



-	-		-	-	-
A	AS BUILD		AN	BIJ	AN	03.02.17
Revisjon	Revisjonen gjelder		Utarb	Kontr	Godkjent	Rev dato
-			Saksnr. -			-

NCO AS
Vaghalsen 1
0458 Oslo

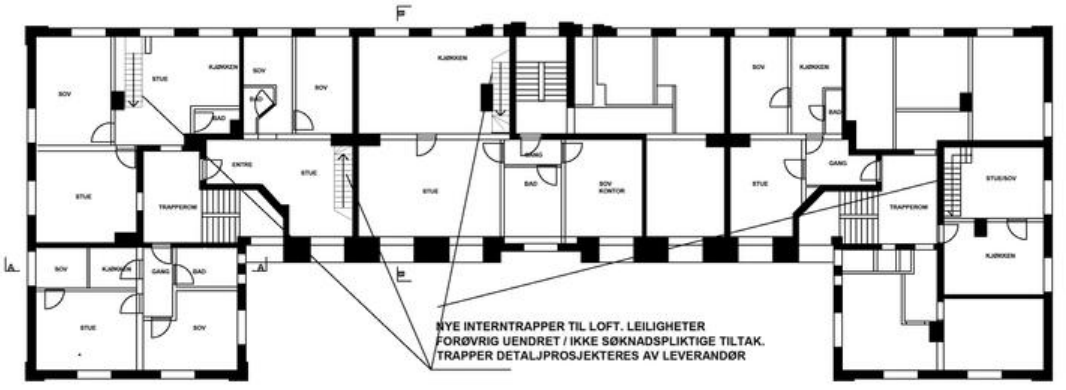
Tegningsdato	06.01.15
Bestiller	-
Produsert for	Bergensgata 13
Produsert av	NCO AS
PROF-nummer	-
Arkiv-nummer	-
Byggverksnummer	-
Maalestokk	A3 1:200

Bergensgata 13

Plantegning samlet

Loftsetasje - AS BUILD

Utarb	Kontr	Godkjent	-	-	B412	A
AN	BI	AN	-	-		



A	AS BUILD	AN	BU	AN	03.02.17
Revisjon	Revisjonen gjelder	Utarb.	Kontr.	Godkjent	Rev. dato

NCO AS
Vaghalsen 1
0458 Oslo

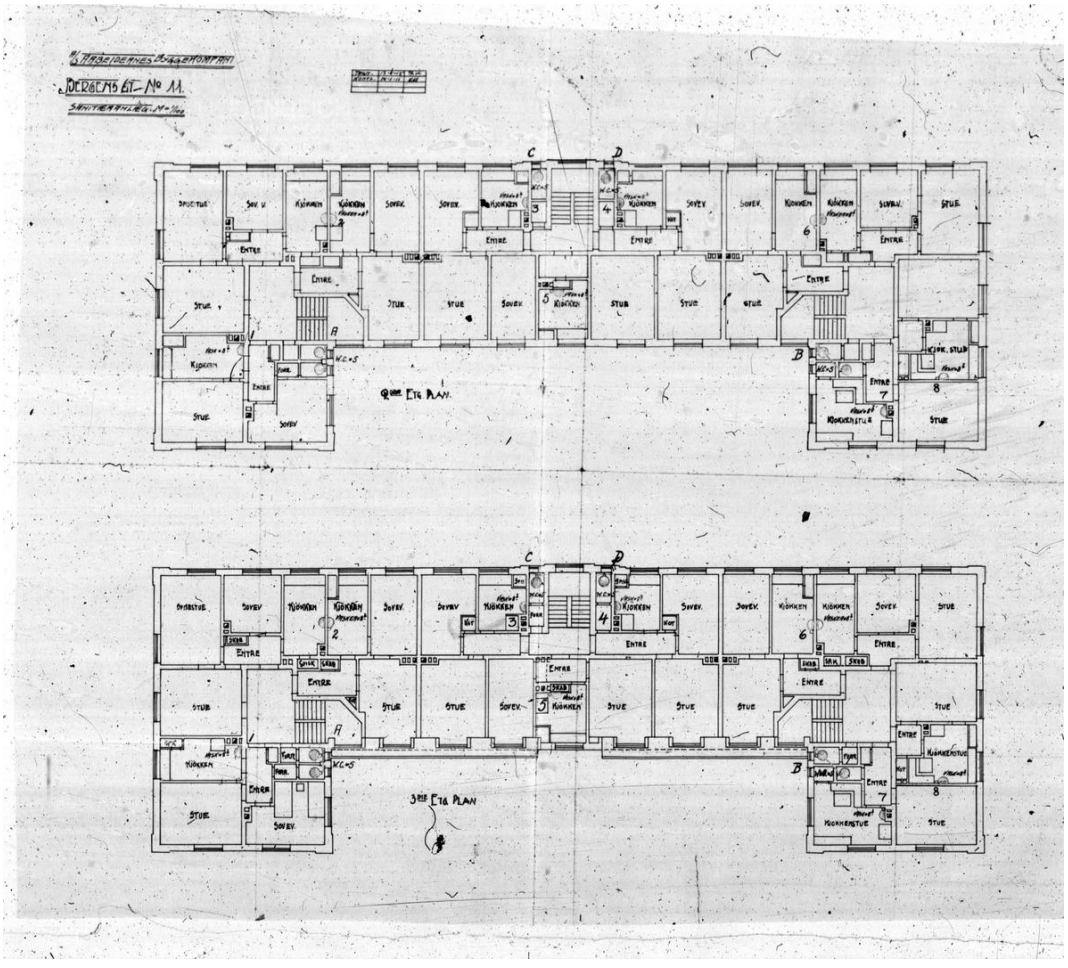
Tegningsdato	06.01.15
Bestiller	-
Produsert for	Bergensgata 13
Produsert av	NCO AS
PROF-nummer	-
Arkiv-nummer	-
Byggverksnummer	-
Maalestokk	A3 1:200

Bergensgata 13

Plantegning samlet

3. etg - AS BUILD

Utarb.	Kontr.	Godkjent			
AN	BI	AN	-	-	B312 A


Stue
Sov. v.
Kjøkken
Sovev.
Entre
Kjøkkenstue
Kjøkkenstue
Kjøkkenstue

Plan- og bygningsetaten

Oslo

AI ARKITEKTER AS
Ole Deviks vei 16
0666 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.04.2023
	202303768 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	BERGENSGATA 13C	Eiendom:	222/28/0/0
Tiltakshaver:	Per Isak Bergqvist	Søker:	AI ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bergensgata 13 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for endring i brannskille og rehabilitering av våtrom, mottatt 13.04.2023.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202303768			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Planer 2. etasje	A3-120	08.03.2023	1/10
Plan 2	A3-130	08.03.2023	1/11

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

Jetmir Sabani - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Per Isak Bergqvist, Bergensgata 13C, 0468 OSLO

Bergensgata 13C

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 404 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Nydalen videregående skole	960 elever	12 min 1 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km

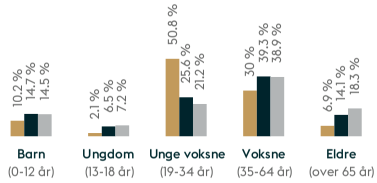
Offentlig transport

Bjølsen	Linje 37, 54	1 min 0.1 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Nydalen	Linje 4, 5	11 min 0.9 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Bjølsen barnehage (1-5 år)	40 barn	3 min 0.3 km
Margarinfabrikken bhg Gamlebyg...	176 barn	4 min 0.3 km
Kongsberggata barnehage (1-5 å...	49 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjølsen	3 891	3 044
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	3 min
Bjølsen skole	5 min
Fitnesspoint Nydalen	8 min
CrossFit Oslo	9 min

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

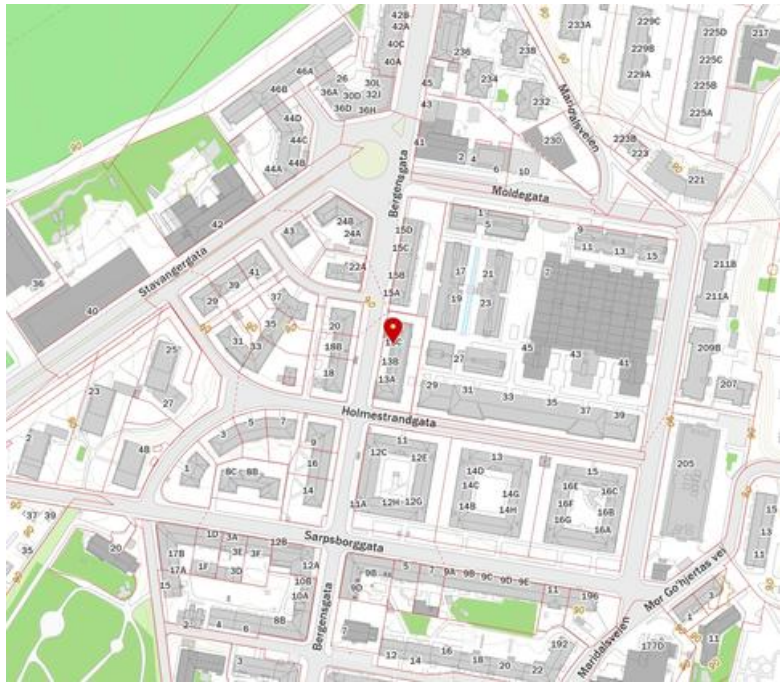
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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 boliger vi har for salg.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

HELP
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
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 20-0243/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bergensgata 13C 0468 OSLO

Betegnelse: Gnr 222, bnr 28 (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: _____

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 besiktiget 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

NORDVIK

nordvikbolig.no