

Bergstien 11B



Velkommen til

Bergstien 11B



Salgsoppgaven produsert 31. august 2025

St.Hanshaugen

Klassisk, gjennomgående 2-roms med stor balkong og hyggelig utsyn mot frodig bakgård. Skjermet og sentral. Ingen dok.avg.

Prisantydning	5 500 000,-
Fellesgjeld	341 224,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 842 574,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 186,-
BRA-i	49 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1903

Ansvarlig megler	Fredrik Langsø
Telefon	913 99 834
E-post	f.langso@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Klassisk, gjennomgående 2-roms med stor balkong og hyggelig utsyn mot frodig bakgård. Fine, klassiske detaljer som god takhøyde, stukkatur og store vindusflater med dype karmer. Boligen holder god standard og har i nyere tid blitt betydelig oppgradert med bl.a. oppusset kjøkken og bad, ny balkong, slipt gulv og malte overflater, samt diverse elektrisk arbeid. Godt utnyttet planløsning med store, gode rom og rikelig med lys via store vinduer fra to kanter av boligen.

Legg merke til:

- God standard
- 7 kvm balkong
- Mulighet for peis
- Vakre, klassiske detaljer
- God takhøyde (2,8m i stue)
- Skjermet og sentral

Attraktiv og skjermet beliggenhet i enveiskjørt gate, rett ved idylliske St. Hanshaugen park. Samtidig sentral med kort vei til buss, dagligvare, butikker, kafeer, sentrum, m.m.

Arealer og innhold

BRA-i:	49 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	60 kvm
TBA:	7 kvm

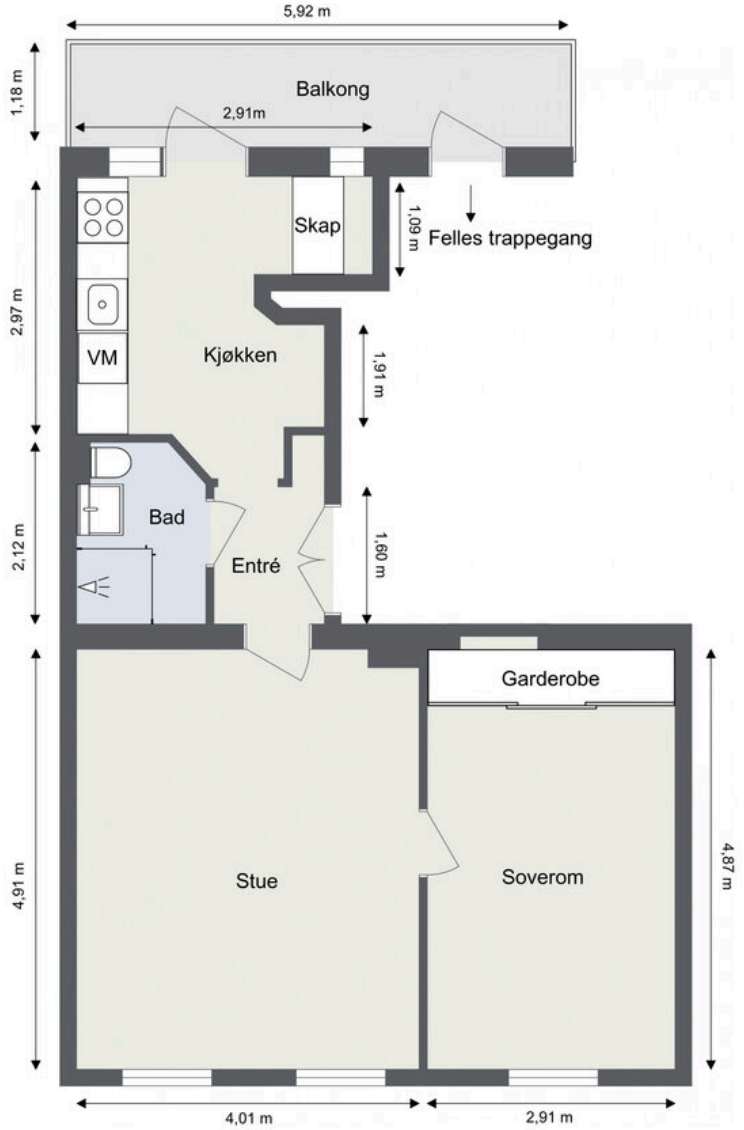
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

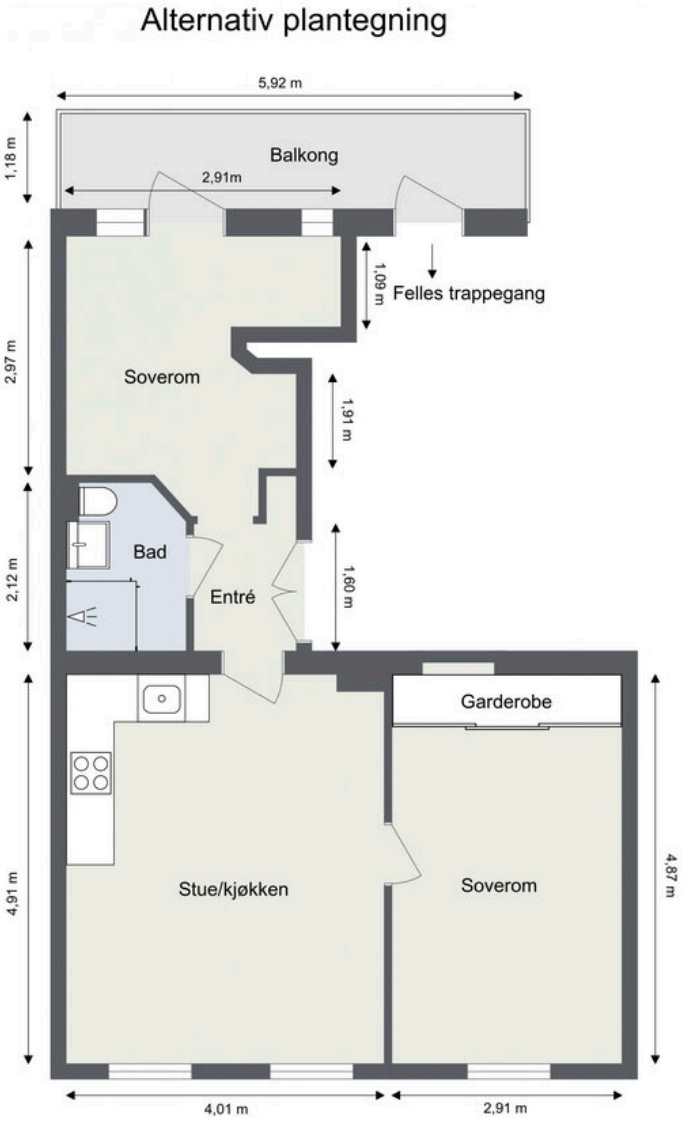
5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Disponibel loftsbod (ca. 7 kvm gulvareal)
Total BRA: 4 kvm.

Tyder



Plantegning

Tyder



Alternativ plantegning











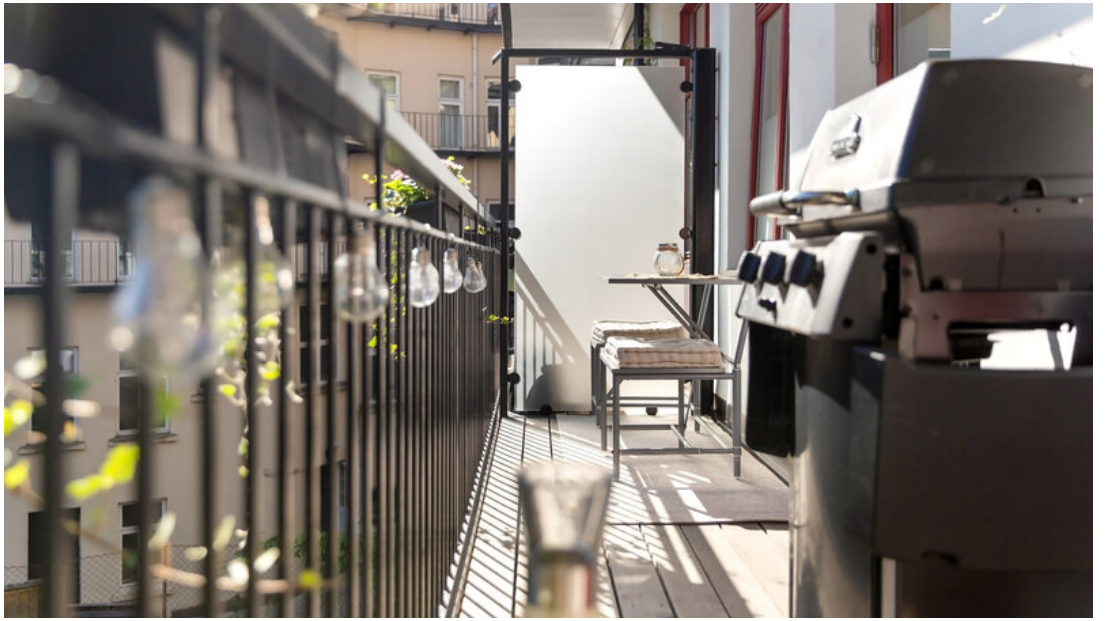












































Informasjon

Bergstien 11B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0032/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bergstien 11B, 0172 OSLO
Gnr 218, bnr 42 i Oslo kommune
Andelsnr 8 i Bergstien 11 Borettslaget, org.nr. 941932940

Selgere
Kris-Aron Holseter Furuberg
Linn Sumstad Johnsen

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
341 224,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 841 224,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 842 574,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 851 874,- (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
1903

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Disponibel loftsbod (ca. 7 kvm gulvareal)
Total BRA: 4 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 7 m^2 og ca. 4 m^2 (gulvareal ca. 7 m^2). Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 7 m^2.

Innhold

Entré, bad, stue, soverom og kjøkken med utgang til balkong.

Boligen disponerer to eksterne boder, en kjellerbod på ca. 7 kvm og en loftsbod på ca. 4 kvm (Ca. 7 kvm gulvareal).

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 7 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

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.

Ytterdører:
Tofløyet original entrédør.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1991, montert i kjøkkenet.
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991 (kjøkken) og 1987 (stue og soverom).
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

Innvendige dører:
Originale malte profilerte innvendige dører i tre, montert i stue og i soverom.
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys alder og normal slitasje.
Noe avvik ved åpne/lukkemekanismen.
- Dørblad mellom entré og kjøkken står plassert i kjellerbod. Det bemerkes at dørbladet har glassfelt i øvre del (glasset er knust).

Profilet innvendig dør i badet. TG 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.
Er det ved bruk av laser på tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling? Ja.
Skjevheter over to meters avstand i entréen og i stuen er målt til 25 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 40 mm.
Totalt avvik i soverommet er målt til 20 mm.
I kjøkkenet er det mindre skjevheter enn 10 mm.
Vurdering: Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av påviste større skjevheter som nevnt ovenfor. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger. Det er satt tilstandsgrad iht. toleranseavvik i NS:3600. 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.
Kostnadsestimat: 100.000-150.000,-. Kostnadsestimat er satt med utgangspunkt i utbedring av skjevheter i stue, entré og i soverom.

Innvendige overflater:
Gulv:
Trestavs parkett er lagt i entré, stue og soverom. Laminat lagt i kjøkkenet. TG 1.

Vegger:
Malt glassfiberstrie og pusse/sparklede overflater på vegger. TG 1.

Himling:
Sparklet og malte plater med stukkatur i stue og soverom.
Sparklet og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stue er målt til ca. 2,80 meter. I badet er himlingshøyden målt til ca. 2,30 meter. I kjøkkenet er himlingshøyden ca. 2,45 meter.

Vurdering innvendige overflater:
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Overflater pipe:
Pusset og malt teglsteinspipe i stuen. Pipen ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2014, i regi av borettslaget.
Vurdering: Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde. Pipen er ikke tilknyttet ildsted. TG 1.

Ledningsnett for sanitær:
Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad. Fordelerstokk i kjøkkenet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet i bad, ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i kjøkkenet.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.
Er hovedstoppekran funksjonstestet? Ja. Stoppekran for varmt- og kaldtvann i leiligheten er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse? Det foreligger dokumentasjon for arbeid i badet. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeid i kjøkkenet.
Vurdering:
- Det er observert at vannrør i kjøkken ikke er tilstrekkelig festet.
- Det mangler tettehylse rundt varerør i kjøkkenet.
- Avløpsrør i kjøkkenet er det benyttet tape. Løsningen fremstår noe ufagmessig. Løsningen ifølge eier har fungert fint.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunnlag av påviste avvik. Tilstanden er vurdert ut fra enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres. Det anbefales likevel at ledningsnettet i leiligheten kontrolleres av rørlegger.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 287 liter, produsert i 2018. Berederen er montert i felles bod i kjeller. Fast tilkoblingspunkt for strøm. Bereder benyttes felles med en nabo, ifølge eier.
Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel? Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet. TG 1.

Ventilasjon:
Elektrisk avtrekksvifte i himling i badet.
Spalteventiler i vinduer i stue og i soverom.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.
Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
I badet er leiligheten utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem hvor det er koblet til elektrisk avtrekksvifte. Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet.
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap.Belysning under overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Opplegg for vaskemaskin. Automatisk vannstopper er montert.
Kjøkkeninnredningen er ifølge tidligere tilstandsrapport fra 2017.
Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner? Nei.
Vurdering: Det er observert to merkskruehull/merker i øvre del av front til oppvaskmaskin. Det mangler sokkellist under del til oppvaskmaskin (estetisk betydning). Noe bruksmerker/hakk i benkeplaten. Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasje og har mindre avvik Innredningen er vurdert til tilstandsgrad 1.

Balkong:
Nordøst-vendt balkong i stålkonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 7 m^2.
Terrassebord på dekket. Rekkverk i metall. Levegg i metall med frostet glassfelt (rømingsvei). Rekkverkshøyden er målt til 101 cm. TG 1.

Fast innventar:
Skyvedørsgarderobe med speilfronter, montert i soverom. TG 1.

Bad:
Badet er ifølge tidligere fremvist dokumentasjon pusset opp i 2017.
Følgende fremkommer i tidligere tilstandsrapport:
Flislagt bad fra 2017, utført av Lysaker VVS. Stifting av sluk, banemembran, smøremembran på vegger, nye fliser og nytt sanitærutstyr.
Det er fremvist følgende dokumentasjon:
- Kontrollskjema membran.
- Garantibevis fra entreprenør.
- FDV-dokumentasjon på membran og rørskap.
Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket fra entréen mot badet (dusj) og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt. På grunn av begrenset tilgang bak dusjsonen, ble fuktmåling utført utenfor våtsonen. Dette kan imidlertid begrense pålideligheten for å oppdage lekkasjer fra våte soner.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk - Bad:
Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.
Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.
Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes. TG 1.

Sanitær- Bad:
Dusj på gulv med innfellbare dører i herdet glass. Servant. TG 1.

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Vurdering: TG 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje. TG 2.

Fast inventar - Bad:
Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.
Vurdering: Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen. TG 1.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i entré, med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er lagt i badet.
Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra Elvia AS. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering. Sak avsluttet 25.03.2021.
Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
- Henge opp lampe. Montere en lysbryter som skal styre en stikkontakt på belysning. Banke kabel fra eksisterende stikk, slik at lampen får strøm i stuen. Montere ny stikk, banke kabel fra eksisterende stikkontakt til ny stikkontakt. Banke kabel fra stikk til lampe. Arbeider utført av Elmesteren AS. Signert og datert 28.10.2020.
- Utbedre avvik etter tilsyn. Utbedre rapport. Arbeider utført av Storm Elektro AS. Signert og datert 06.04.2021 (arbeid påbegynt 19.03.2021).
TG IU.

Lovlighet/brannteknisk:
Plantegninger med godkjenning fra kommunen, datert 1996 er innhentet. Tegningene samsvarer med dagens bruk.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Ordlyd i teknisk forskrift lyder som følgende: Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes til rømming. Høyden må ikke være mindre enn 0,6 m og bredden ikke mindre enn 0,5 m. I dette tilfellet holder vinduer kravet med unntak av bredde som er ca. 0,43 m. i åpen stilling.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Det bemerkes at entrédøren mangler brannsertifisering. Døren er en original eldre tofløyet dør. Det er likevel utført tiltak: Dør har brannlakk, ny terskel, ny dørhengsler og dørvinduene får ekstra brannglass (satt på fra innsiden), nye dørhengsler. Postluker, hull og sprekker er tett og det er installert ny låskasse og et nytt håndtak.
Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Selger leier parkeringsplass med lader i garasjeanlegg i Akershøyden/Bergstien 1 via Timepark. Denne plassen kan sannsynligvis overtas av ny eier om ønskelig. Kr 2606 pr. måned. Lading via Lyse lading i app.

Beboerparkering:
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

2017:
- Badet og kjøkkenet pusset opp. Bad utført av Lysaker VVS. Utført av tidligere eier.
- Oppføring av nye balkonger (i regi av borettslaget).
- Ytre fasader ble behandlet utvendig (i regi av borettslaget).

2018:
- Rørfornying (i regi av borettslaget).

2020:
- Gulv i stue og soverom er slipt og lakkert av tidligere eier.
- Overflater på vegger og himling er malt av tidligere eier.

- Brannsikkert glass i ytterdør (i regi av borettslaget).
- Opplegg for taklamper i stue og soverom utført av Elmesteren AS.
- Maling av ytterdør innvendig og beising av balkonggulv . Faglært maler, Furuberg service & Invest AS
- Smartbelysning i stue med praktisk lysstyring av taklampe. Det er installert smart dimmer med app-styring via appen Plejd, utført av Elmesteren AS.

2021:
- Diverse utbedring etter el-kontroll, arbeider utført av Storm Elektro AS

2024:
- Etablering av inspeksjonsluke til fellesrør i vegg bak kjøkkeninnredning. Utført av Kaph Entreprenør AS.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert 2017 av tidligere eier. Arbeidene ble utført av Lysaker VVS. Utskifting av sluk, banemembran, smøremembran på vegger, nye fliser og nytt sanitærutstyr.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert 2017 av tidligere eier. Arbeidene ble utført av Lysaker VVS.
Utskifting av sluk, banemembran, smøremembran på vegger, nye fliser og nytt sanitærutstyr.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert 2017 av tidligere eier. Arbeidene ble utført av Lysaker VVS.
Utskifting av sluk, banemembran, smøremembran på vegger, nye fliser og nytt sanitærutstyr. Dokumentasjonen vi mottok ved kjøpet foreligger.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipen ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2014 i regi av borettslaget og utført av MURA AS. Fasaden ble rehabilitert i 2014 i regi av borettslaget og utført av Malermester Juuhl byggrehabilitering AS. Det ble oppført nye balkonger i 2017 i regi av borettslaget og utført av Balkongteam AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dreneringskum i bakgården ble byttet ut i 2022 i regi av borettslaget og utført av BK Anlegg AS.

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: Opplegg for taklamper i stue og på soverom, herunder montering av brytere og kabler fra eksisterende stikkontakt til ny stikkontakt. Utført av Elmesteren AS i oktober 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elvia gjennomførte el-kontroll i mars 2021. Avvik ble utbedret av Storm Elektro AS i mars/april 2021, og deretter godkjent av Elvia.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viser til spørsmål nr. 17 nedenfor vedr. arbeid utført ifm. en mindre lekkasje oktober 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017: Kjøkkenet ble pusset opp 2020: Gulv i stue og soverom ble slipt og lakket 2020: Overflater på vegger og himling er malt 2020: Brannsikring av original ytterdør i regi av borettslaget 2020: Maling av ytterdør innvendig 2022: Beising av balkonggulv

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)
Ja
Beskriv: Liten oversvømmelse fra avløp i kjeller i 2018 eller 2019. Relativt omfattende utbedringer ble gjort og problemet ble løst.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det ble i forbindelse med rens av takrenne høsten 2024 oppdaget et mindre hull i yttertaket etter det som trolig har vært en snøfanger. Det ble bestilt utbedring i regi av borettslaget. Det er gått av noe mur på fasaden enkelte steder. Håndtaket på balkongdøren blir løst med tiden og må strammes til. Enkelte av de øverste vinduene noe harde å lukke igjen, og det trekker noe fra balkongdør og vinduer.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det er noe skjevheter i gulv, slik som er vanlig i eldre gårder.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: En mindre lekkasje fra rør i vegg bak kjøkkeninnredningen mot oppgangen i oktober 2024. Veggen måtte åpnes for å komme til røret. Det ble ikke målt skadelig fukt bak kjøkkeninnredningen og det var ikke behov for tiltak i leiligheten, kun naturlig tørking. Kaph Entreprenør AS sørget for etablering av inspeksjonsluke til rør og utbedring av vegg. I bod i 1. etasje ble det satt opp vifte for tørking. Skaden ble utbedret og dekket av forsikringsselskapet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport for hele bygården i 2013 fra OBOS prosjekt. Tilstandsrapport fra Takstmannen AS fra vårt kjøp av leiligheten i 2020. Rapport ifm. lekkasje fra rør i 2024 fra Kaph Entreprenør AS. Tilstandsrapport fra Tyder 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? Salgsoppgave fra 2020, herunder tilstandsrapport fra Takstmannen AS, og tilstandsrapport fra Tyder AS i 2025.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Eventuell kommentar: Leiligheten deler varmtsvannstank med leiligheten under i 1. etasje. Varmtvannstanken står plassert på fellesareal i kjeller iht. avtale med styret. Årlig kostnad for forbruk av varmtvann deles 50/50 mellom leilighetene.

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

Bygningssakkyndig

Håkon Graff

Byggemåte

Leiligheten ligger i 2. etasje med nordøst-vendt balkong.

Utvendige bygningsdeler:
Grunnmur i teglstein.
Yttervegger i tradisjonell murkonstruksjon utvendig pusset.
Takkonstruksjon er av type saltak tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
Felles varmtvanns tank med en nabo, plassert i kjeller.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Trapper i stål/treverk.
Felles brannvarslingsanlegg, i hhv. gang og soverom.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Dette ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vaskemaskin medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Panelovn i stue og på soverom.
- Lampe på soverom (stikkkontakt).

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.

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

gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.
Pipe i leiligheten med mulighet for å koble på ildsted.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgemde strømforbruk:

Forbruk 2024:
6 092 kWh
Kr. 9 944,- inkludert nettleie

Forbruk 2023:
5418 kWh
Kr. 9 097,- inkludert nettleie

Forbruk varmtvann 2024 ca. kr. 2 000,-.
(Felles varmtvannsbereder i kjeller deles med leiligheten under i 1. etgasje. Forbruk deles 50/50).

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 186,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/bredbånd (Telia), felles bygningsforsikring, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, normalt drift og vedlikehold, forretningsførsel, m.m.

Fordelt slik:
Lån kr. 1 845,-
Balkonglån kr. 770,-
Felleskostnader kr. 3 571,-
Totale felleskostnader pr. mnd p.t. kr. 6 186,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 6 186,- pr md.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. kr. 2-3 000,- per år avhengig av avtale).

Se punktet "Energi" for strømforbruk.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eventuell eiendomsskatt blir lagt på felleskostnadene i mai, juni, september og november.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 355 657,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 422 629,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Felles tv/internettavtale med Telia. Basispakke er inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Bergstien 11 borettslag består av 15 andeler.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Styrets beretning 2025:
Utdrag av utført arbeid i styreåret 2024:
- Innkjøpt elektrisk gressklipper for bakgården
- Reparasjon av port/lås
- Gjenomført befaring og sjekket tilstand bygningsmasse/uteareal og brannsikkerhet.
- Takrenner er renset og vurdert (firmaet Albretsen & Grohshennig AS ble benyttet)
- Fått sjekket takets tilstand, mottatt avvik og iverksatt utbedringer for å hindre vannlekkasjer/skader

- Utbedringer etter vannlekkasje hendelse (forsikringssak)
- Laget rutine for og oversikt over utleie av leiligheter
- Overgang til Vibbo kommunikasjonskanal.
- Fulgt opp manglende vaskerutiner
- Styret har hatt befaring og vurdert anbefaling om å flytte hovedstoppekran inn i bygget som krever tilgang til beboers bod
- Styret har tatt i bruk vedlikehold og bærekraft modulen for kartlegging av både utførte utbedringer og kommende behov.
- Fornyet avtalen med Telia om bredbånd/internet
- Utarbeidet budsjett for 2025:

Kr. 15.000,- er lagt til for å feste hovedvannrør i kjeller og reduksjonsventil for å unngå skader/lekkasje
Kr. 8.000 for ny lampe ved inngangsparti/portrom
Vedtatt på å øke felleskostnadene med 20% for å dekke utgifter eter sterk økning i de aller feste utgifter. Endringen ble iverksatt januar 2025.

Styrets planlagte aktiviteter i styreåret 2025:
- Gjøre de nødvendige utbedringer pålagt etter el-tilsyn og kontroll av brannvarslingsløsningen.
- Gjøre de nødvendige utbedringer av taket for å unngå vannlekkasjer og skader det vil påføre bygningsmassen.
- Utbedring av port.
- Vurdere om en del av vinduskarmene må behandles/repareres da de sprekker opp.
- Skifte til LED belysning i fellesområder når dette blir nødvendig.
- Vurdere å inngå rammeavtaler for elektriker, rørlegger og lås/adgangsløsning tjenester
- Utarbeide beredskapsplaner for styret/borettslaget.

Det ble på årsmøte vedtatt å sette opp vedtekter på nytt for et bedre oppsett, samt tilføye et par mindre endringer.

Innkalling og protokoll fra årsmøte 7.mai 2025 følger vedlagt.

Ifølge styreleder skal det ikke utføres større arbeider i år, kun mindre arbeider som er nødvendige.

Bygården er gjennom årene gjennomgått en rekke endringer som i korte trekk omfatter:
Innsetting av toaletter (1930-tallet), diverse utskiftninger av vinduer (1970, 1980, 1990), omgjøring av del av første-etasje fra butikklokale(fellesmeieriet) til leilighet (1990), innredning og utbedring av bad (1990, 2000), oppsetting av balkonger mot bakgård (2016) og senest, oppgradering av brannsikkerheten (2018-2020).

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom

styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 341 224,-pr. 21.08.2025

Borettslaget har to lån i Obos-banken:

1)
Lånenr.: 98208263323
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 1 184 221,00
Innfrielsesdato: 30.09.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Andel fellesgjeld kr. 98 683,17
Kapitalkostnader: 732,07

2)
Lånenr.: 98208263331
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 3 561 929,00
Innfrielsesdato: 30.09.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Andel fellesgjeld kr. 242 240,68
Kapitalkostnader: 1 790,05

Fellesformue

Kr 9 780,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 56 626,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 150 640,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Praktiseres to ganger i året, vårdugnad og høstdugnad. En hyggelig seanse som pleier å avsluttes med felles grilling i bakgården.

Alle beboere har ansvar for trappevask og organisert gjennom egen ordning. Borettslaget har en liste for trappevask og snømåking/gressklipping. Oppgavene utføres ifølge selger ca. 1 gang per år.

Se husordensregler og vedtekter pkt 5 for informasjon om vedlikeholdsplikter.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Generelt skal man være sikker på at dyrehold ikke forulemper andre beboere i borettslaget og renslighet er særdeles viktig. Ved anskaffelse av dyr som larmer, er det fint om du gir beskjed og oppdaterer naboer. Se ordensregler for nærmere informasjon.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 54589328

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 511 kvm (Eiertomt)
Eiet, felles tomt.

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.

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

Adkomst

Adkomst fra gate. Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i populære og tilbaketrukne Bergstien, like ved parkanlegget på St. Hanshaugen. Dette er et meget hyggelig og veletablert boligområde, hovedsakelig bestående av klassiske bygårder.

St. Hanshaugen kan friste med idylliske og frodige St. Hanshaugen park som har nydelig fjordutsikt, gratis tuftepark, Oslos eldste uteservering, hyggelige gangstier som slynger seg mellom trær, gressplener, blomster, andedam, en kunstig bekk med bro og Knud Knudsens plass. Stensparken, Iladalen og Marienlyst park frister også på varme sommerdager. Flotte turområder som Telthusbakken med sjarmerende trehus, Akerselva med flere fossefall og gamle møller som beveger seg fra Maridalsvannet i marka og helt ned til Bjørvika.

Koselige kafeer, restauranter og nisjebutikker som italienske Arte Pazza, romantiske Klosteret, fransk inspirerte Pascal, indiske Gutta fra Calcutta, Java, Smalhans, Tranen, Gutta på Haugen, sykkelcaféen Roleur, Kolonialen, Colonel Mustard, Baker Hansen, Åpent bakeri og Deli de Luca rett i nærheten.

Videre er det rikt utvalg av frisører, spa, apotek, tannlege og Vinmonopolet. St.Hanshaugen senter og Kiellands Hus med sitt varierte utvalg av butikker og Ringen Kino er bare en kort spasertur fra leiligheten. Flere treningsmuligheter i nærheten som flere treningssenter, tuftepark, crossfitness og klatresenter.

Bebyggelse

Området består av hovedsakelig klassiske bygårder/boligblokker.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus datert 16.12.1903.
Det foreligger ekspedisjonsdokument for innredning WC datert 18.10.1939.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for melkebutikk til bolig datert 26.06.1997.
Det foreligger ferdigattest for balkonger, datert 15.11.2017.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetillatelse for innredning av bad-henleggelse fra 1995-2002.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Følgende avvik er registrert:
Det er byggemeldt WC i gården. Før var WC inn fra felles gang. Dette arealet er i dag innlemmet i leiligheten(kjøkken/skap).
En del av opprinnelig gang og kjøkken er i dag bad. Endringen er ikke byggemeldt.
I forenklet plantegninger i forbindelse med balkongbygging i regi borettslaget i 2016, bemerkes det at bad er tegnet inn der det er i dag, med noe annen utforming.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Leiligheten er p.t. en 2-roms leilighet, men basert på planløsningen kan det tilsynelatende være mulig å gjøre den om til en 3-roms ved å flytte kjøkken til stue. Det presiseres at muligheten for omgjøring er ikke nærmere vurdert av teknisk fagkyndig. Bruksendring av rom er ofte søknadspliktig. Verken selger eller megler har undersøkt hvorvidt endringen vil bli godkjent. Kjøper bærer risikoen for om omgjøringen er teknisk gjennomførbar og for hvorvidt endringen godkjennes av plan- og bygningsetaten.

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 bolig.
Reguleringsbestemmelser:
S-2255: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.
KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge

av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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 mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Waldemar Thranes gate 19 A. Saken gjelder bytte balkongdør i 3. etasje. Tillatelse gitt februar 2025. Saksnummer 202550818.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202550818

Det foreligger pågående byggesak i Bjerregaardsgate 26 A. Saken gjelder bruksendring fra næring til bolig - U0101. Igangsettingstillatelse gitt juni 2025. Saksnummer 202315145.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315145

Det foreligger pågående byggesak i Bergstien. Saken gjelder oppgradering av gate. Rammetillatelse gitt juli 2025. Saksnummer 202553825.
Tiltaket omfatter oppgradering av Bergstien mellom Geitmyrsveien og Waldemar Thranes gate med etablering av permanente sikringstiltak, torg og regnbed. I tillegg skal det gjennomføres rehabilitering av kommunale vann- og avløpsledninger, inkludert utskifting av kummer. Arbeidene innebærer graving med en grøftdybde på ca. 2 meter langs hele Bergstien.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202553825

Det foreligger pågående byggesak i Hans Ross' gate 1 A. Saken gjelder utskifting av heis. Tillatelse gitt juli 2025. Saksnummer 202555804.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202555804

Borettslaget v/ styret og andelseierne har mottatt varsel om tilsyn med fyringsanlegg (piper, etc.) som er planlagt utført 04.09.2025 av Brann- og redningssetaten.

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/

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:

301/218/42:
22.02.1902 - Dokumentnr: 900506 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

22.02.1902 - Dokumentnr: 900034 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA AKERSBAKKEN 13B - UTGÅTT

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

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt. kr. 5 000,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave. kr. 18 000,-
Oppgjørshonorar. kr. 7 990,-
Tilrettelegging. kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 990,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr OBOS kr. 6 570,-
Foto - Faktureres direkte til kunde. Fra. kr. 3 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
tilstandsrapport - Faktureres direkte til kunde. Fra. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 98 200,- 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 2. september 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Bergstien 11B

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Bergstien 11B, 0172 OSLO

Oppdragsnr: 9829

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Håkon Graff
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
hg@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU – Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 – Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 – Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 – Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Leiligheten fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering.
* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje på dør i stue og soverom.
TG 3	Etasjeskiller	Skjevheter. **Kostnadsestimat: 100.000-150.000,-**
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Avvik knyttet til vann- og avløpsrør i kjøkkenet.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling i kjøkkenet. Manglende luftespalte under dørblad i badet.
TG 2	Sanitær - bad	Manglende dreneringsåpning under innebygget sisterne.

Kommentar

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		7		
2. etasje	49			7
Loft		4		
Sum	**49**	**11**	**0**	**7**
Totalt bruksareal	**60**			

* Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 7 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, stue, kjøkken, entré, soverom		
Loft		Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	49	0	Bad, stue, kjøkken, entré, soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1903

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 2. etasje med nordøst-vendt balkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i teglstein.
Yttervegger i tradisjonell murkonstruksjon utvendig pusset.
Takkonstruksjon er av type saltak tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvanns tank med en nabo, plassert i kjeller.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Trapper i stål/treverk.
Felles brannvarslingsanlegg, i hhv. gang og soverom.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.
Pipe i leiligheten (ikke tilknyttet ildsted).

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 7 m² og ca. 4 m² (gulvareal ca. 7 m²).

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

Andre oppgraderinger utført i regi av tidligere eiere ifølge tidligere salgsoppgave:
2020: Gulv i stue og soverom er slipt og lakket.
2020: Overflater på vegger og himling er malt.
2017: Badet og kjøkkenet pusset opp.

Oppgraderinger utført i regi av borettslaget:
2018: Rørfornying.
2017: Oppføring av nye balkonger.
2017: Ytre fasader ble behandlet utvendig.

Arbeid ble utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja. Plantegninger med godkjenning fra kommunen, datert 1996 er innhentet. Tegningene samsvarer med dagens bruk.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Ordlyd i teknisk forskrift lyder som følgende: Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes til rømming. Høyden må ikke være mindre enn 0,6 m og bredden ikke mindre enn 0,5 m. I dette tilfellet holder vinduer kravet med unntak av bredde som er ca. 0,43 m. i åpen stilling.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Det bemerkes at entrédøren mangler brannsertifisering. Døren er en original eldre tofløyet dør. Det er likevel utført tiltak: Dør har brannlakk, ny terskel, ny dørhengsler og dørvinduene får ekstra brannglass (satt på fra innsiden), nye dørhengsler. Postluker, hull og sprekker er tett og det er installert ny låskasse og et nytt håndtak.

Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører — TG 2 *

Tofløyet original entrédør.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1991, montert i kjøkkenet.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer — TG 2 *

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1991 (kjøkken) og 1987 (stue og soverom).

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører — TG 2 *

Originale malte profilerte innvendige dører i tre, montert i stue og i soverom.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys alder og normal slitasje.
Noe avvik ved åpne/lukkemekanismen.

- Dørblad mellom entré og kjøkken står plassert i kjellerbod. Det bemerkes at dørbladet har glassfelt i øvre del (glasset er knust).

Innvendige dører — TG 1 *

Profilet innvendig dør i badet.

Vurdering

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller — TG 3

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand i entréen og i stuen er målt til 25 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 40 mm.
Totalt avvik i soverommet er målt til 20 mm.

I kjøkkenet er det mindre skjevheter enn 10 mm.

Vurdering
Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av påviste større skjevheter som nevnt ovenfor. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger. Det er satt tilstandsgrad iht. toleranseavvik i NS:3600.

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.

Kostnadsestimat: 100.000-150.000,-
Kostnadsestimat er satt med utgangspunkt i utbedring av skjevheter i stue, entré og i soverom.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 1

Trestavs parkett er lagt i entré, stue og soverom.
Laminat lagt i kjøkkenet.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 1

Malt glassfiberstrie og pusse/sparklede overflater på vegger.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Sparklet og malte plater med stukkatur i stue og soverom.
Sparklet og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stue er målt til ca. 2,80 meter. I badet er himlingshøyden målt til ca. 2,30 meter.
I kjøkkenet er himlingshøyden ca. 2,45 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Overflater pipe — TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe i stuen. Pipen ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2014, i regi av borettslaget.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Pipen er ikke tilknyttet ildsted.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær

TG 2 *

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad. Fordelerstokk i kjøkkenet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet i bad, ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i kjøkkenet.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Stoppekran for varmt- og kaldtvann i leiligheten er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Det foreligger dokumentasjon for arbeid i badet. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeid i kjøkkenet.

Vurdering
- Det er observert at vannrør i kjøkken ikke er tilstrekkelig festet.
- Det mangler tettehylse rundt varerør i kjøkkenet.
- Avløpsrør i kjøkkenet er det benyttet tape. Løsningen fremstår noe ufagmessig. Løsningen ifølge eier har fungert fint.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunnlag av påviste avvik.

Tilstanden er vurdert ut fra enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres. Det anbefales likevel at ledningsnettet i leiligheten kontrolleres av rørlegger.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 1 *

Varmtvannsbereder på 287 liter, produsert i 2018. Berederen er montert i felles bod i kjeller.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Bereder benyttes felles med en nabo, ifølge eier.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2 *

Elektrisk avtrekksvifte i himling i badet.
Spalteventiler i vinduer i stue og i soverom.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
I badet er leiligheten utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem hvor det er koblet til elektrisk avtrekksvifte.
Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet.

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 1 *

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap.Belysning under overskap.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Opplegg for vaskemaskin.
Automatisk vannstopper er montert.
Kjøkkeninnredningen er ifølge tidligere tilstandsrapport fra 2017.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Det er observert to merkskruehull/merker i øvre del av front til oppvaskmaskin.
Det mangler sokkellist under del til oppvaskmaskin (estetisk betydning).
Noe bruksmerker/hakk i benkeplaten.

Kjøkkeninnredningen fremstår med normal slitasje og har mindre avvik Innredningen er vurdert til tilstandsgrad 1

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 1

Nordøst-vendt balkong i stålkonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca. 7 m².
Terrassebord på dekket.
Rekkverk i metall.
Levegg i metall med frostet glassfelt (rømingsvei).
Rekkverkshøyden er målt til 101 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Vurdering

Fast inventar

Fast innventar

TG 1

Skyvedørsgarderobe med speilfronter, montert i soverom.

Vurdering

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge tidligere fremvist dokumentasjon pusset opp i 2017.

Følgende fremkommer i tidligere tilstandsrapport:
Flislagt bad fra 2017, utført av Lysaker VVS. Stifting av sluk, banemembran, smøremembran på vegger, nye fliser og nytt sanitærutstyr.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist følgende dokumentasjon:
- Kontrollskjema membran.
- Garantibevis fra entreprenør.
- FDV-dokumentasjon på membran og rørskap.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket fra entréen mot badet (dusj) og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

På grunn av begrenset tilgang bak dusjsonen, ble fuktmåling utført utenfor våtsonen. Dette kan imidlertid begrense påliteligheten for å oppdage lekkasjer fra våte soner

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av brukslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær TG 1

Dusj på gulv med innfellbare dører i herdet glass.
Servant.

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Sanitær TG 2

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av manglende dreneringsspalte for innebygget sisterne, forholdet utgjør en risiko for følgeskader ved ev. lekkasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg TG IU

Sikringsskap i entré, med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er lagt i badet.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Ja. Det er fremvist avsluttet tilsynssak fra Elvia AS. Det er av den grunn ikke utført en forenklet vurdering.
Sak avsluttet 25.03.2021.

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
- Henge opp lampe. Montere en lysbryter som skal styre en stikkontakt på belysning. Banke kabel fra eksisterende stikk, slik at lampen får strøm i stuen. Montere ny stikk, banke kabel fra eksisterende stikkontakt til ny stikkontakt. Banke kabel fra stikk til lampe.
Arbeider utført av Elmesteren AS. Signert og datert 28.10.2020.

- Utbedre avvik etter tilsyn. Utbedre rapport.
Arbeider utført av Storm Elektro AS. Signert og datert 06.04.2021 (arbeid påbegynt 19.03.2021).

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	27. jan. 2025
Selger/eier til stede	Kris-Aron Holseter Furuberg
Takstingeniør til stede	Håkon Graff
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei.

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Bergstien 11B
Kommune	0172 OSLO
Matrikkel	0301/218/42
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Andel
Tomteareal	525.7 m²
Hjemmelshaver	Bergstien 11 Borettslaget
Andelseier	Kris-Aron Holseter Furuberg & Linn Sumstad Johnsen
Andelsnummer	8

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Furuberg, Kris-Aron Holseter	9578-5993-4-2870151	2025-08-28 22:58:52
Johnsen, Linn Sumstad	9578-5998-4-2983541	2025-08-28 23:01:09

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
28. aug. 2025

Oppdragsnummer
13-0032/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergstien 11B, 0172 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Linn Sumstad Johnsen, Kris-Aron Holseter Furuberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. juni 2020

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: 54589328
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert 2017 av tidligere eier. Arbeidene ble utført av Lysaker VVS. Utskifting av sluk, banemembran, smøremembran på vegger, nye fliser og nytt sanitærutstyr.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert 2017 av tidligere eier. Arbeidene ble utført av Lysaker VVS. Utskifting av sluk, banemembran, smøremembran på vegger, nye fliser og nytt sanitærutstyr.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert 2017 av tidligere eier. Arbeidene ble utført av Lysaker VVS. Utskifting av sluk, banemembran, smøremembran på vegger, nye fliser og nytt sanitærutstyr. Dokumentasjonen vi mottok ved kjøpet foreligger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pipen ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2014 i regi av borettslaget og utført av MURA AS. Fasaden ble rehabilitert i 2014 i regi av borettslaget og utført av Malermester Juuhl byggrehabilitering AS. Det ble oppført nye balkonger i 2017 i regi av borettslaget og utført av Balkongteam AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dreneringskum i bakgården ble byttet ut i 2022 i regi av borettslaget og utført av BK Anlegg AS.

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: Opplegg for taklamper i stue og på soverom, herunder montering av brytere og kabler fra eksisterende stikkontakt til ny stikkontakt. Utført av Elmesteren AS i oktober 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia gjennomførte el-kontroll i mars 2021. Avvik ble utbedret av Storm Elektro AS i mars/april 2021, og deretter godkjent av Elvia.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viser til spørsmål nr. 17 nedenfor vedr. arbeid utført ifm. en mindre lekkasje oktober 2024.

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.?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017: Kjøkkenet ble pusset opp 2020: Gulv i stue og soverom ble slipt og lakket 2020: Overflater på vegger og himling er malt 2020: Brannsikring av original ytterdør i regi av borettslaget 2020: Maling av ytterdør innvendig 2022: Beising av balkonggulv

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)

Ja

Beskriv: Liten oversvømmelse fra avløp i kjeller i 2018 eller 2019. Relativt omfattende utbedringer ble gjort og problemet ble løst.

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

Ja

Beskriv: Det ble i forbindelse med rens av takrenne høsten 2024 oppdaget et mindre hull i yttertaket etter det som trolig har vært en snøfanger. Det ble bestilt utbedring i regi av borettslaget. Det er gått av noe mur på fasaden enkelte steder. Håndtaket på balkongdøren blir løst med tiden og må strammes til. Enkelte av de øverste vinduene noe harde å lukke igjen, og det trekker noe fra balkongdør og vinduer.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Det er noe skjevheter i gulv, slik som er vanlig i eldre gårder.

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

Ja

Beskriv: En mindre lekkasje fra rør i vegg bak kjøkkeninnredningen mot oppgangen i oktober 2024. Veggen måtte åpnes for å komme til røret. Det ble ikke målt skadelig fukt bak kjøkkeninnredningen og det var ikke behov for tiltak i leiligheten, kun naturlig tørking. Kaph Entreprenør AS sørget for etablering av inspeksjonsluke til rør og utbedring av vegg. I bod i 1. etasje ble det satt opp vifte for tørking. Skaden ble utbedret og dekket av forsikringsselskapet.

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: Tilstandsrapport for hele bygården i 2013 fra OBOS prosjekt. Tilstandsrapport fra Takstmannen AS fra vårt kjøp av leiligheten i 2020. Rapport ifm. lekkasje fra rør i 2024 fra Kaph Entreprenør AS. Tilstandsrapport fra Tyder 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? Salgsoppgave fra 2020, herunder tilstandsrapport fra Takstmannen AS, og tilstandsrapport fra Tyder AS i 2025.

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?

Nei

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?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten deler varmtsvannstank med leiligheten under i 1. etasje. Varmtvannstanken står plassert på fellesareal i kjeller iht. avtale med styret. Årlig kostnad for forbruk av varmtvann deles 50/50 mellom leilighetene.

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: 13-0032/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Johnsen, Linn Sumstad	2025-08-28	Furuberg, Kris-Aron Holseter	2025-08-28

Identifikasjon: bankID Johnsen, Linn Sumstad

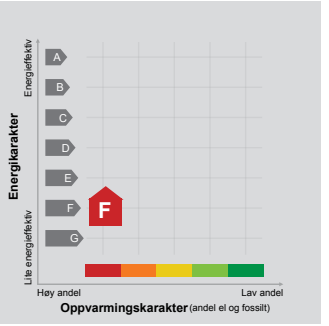
Identifikasjon: bankID Furuberg, Kris-Aron Holseter

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bergstien 11B
Postnummer	0172
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80535406
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-161506
Dato	28.08.2025



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 5 669 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:

5 669 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 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
- Termografering og tetthetsprøving
- Montere urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs

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	1903
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
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: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 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: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0032/25 . Vår ref.: 3892-1-08 Dato: 21.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Bergstien 11
Organisasjonsnr:	941932940
Andelseier:	Furuberg, Kris-Aron Holseter
Medeier:	Johnsen, Linn Sumstad
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Bergstien 11 B, 0172 OSLO
Andelsnummer:	8
Gnr.	218
Bnr.	42
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 54589328.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- NeiSelskapets 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.

Eventuell eiendomsskatt blir lagt på felleskostnadene i mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208263323
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	1 184 221,00
Innfrielsesdato:	30.09.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208263331
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	3 561 929,00
Innfrielsesdato:	30.09.2043
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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 186,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	1 845,00	
Balkonglån	770,00	
Felleskostnader	3 571,00	

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:	962,-
Fradragsberettigede kostnader:	21 692,-
Annen formue:	9 780,-
Gjeld:	346 844,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208263323
Restsaldo:	98 683,17
Kapitalkostnader:	732,07

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208263331
Restsaldo:	242 240,68
Kapitalkostnader:	1 790,05

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 340 923,85,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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 Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Lars Egil Sætrang, e-post: b-11@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til 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 og 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.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3892
BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

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:
7. mai 2025 kl. 18:00, Loftslokalet, Bergstien 11, Oslo.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte
Årsmøtet skjer etter egne retningslinjer for dette og det er ikke rom for å ha generelle diskusjoner eller behandle annet enn det som står i innkallingen.
Etter at selve årsmøtet er avsluttet så tar vi 5 minutter pause og benstrekk og deretter er styret tilgjengelig for beboermøte der alt mulig kan informeres om og tas opp med styret.

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 i borettslaget

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

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

Lars Egil Sætrang 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 [Navn] 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. 3892 Borettslaget Bergstien 11.pdf
2. 3892 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Styrets innstilling

Ekstern styreleder mottar honorar månedlig iht avtale (årlig 35 844 kr) + evt tillegg dersom ekstraoppgaver utføres. 22.000 fordeles på resten av styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 58.000 kroner.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte i borettslaget

Kommentar: Ett styremedlem har flyttet og trukket seg fra styret og må derfor erstattes. Om mulig ønskes det 2 vara-medlemmer men etter loven er det kun nødvendig med ett vara-medlem.

Innstilling

Styret ønsker flere interesserte til styreverv. Mulig å melde seg for dette før eller under årets generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erwin Paul Van't Land
  Stiller seg tilgjengelig for valg som styremedlem.

Valg av 1 styremedlem (se kommentar) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem (se kommentar):

- Baard Johannes Kvidaland
  Har sittet ett år som styremedlem men har planer om å flytte og ønsker å bli erstattet av noen som bor i borettslaget.

Valg av 1 vara-medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som vara-medlem:

- Christine Widerøe Frenvik
  Stiller seg tilgjengelig for gjenvalg

Styrets årsrapport

Styrets beretning 2025
Hva er gjort i styreåret 2024:

- Innkjøpt elektrisk gressklipper for bakgården
- Reparasjon av port/lås
- Gjenomført befaring og sjekket tilstand bygningsmasse/uteareal og brannsikkerhet.
- Takrenner er renset og vurdert (firmaet Albretsen & Grohshennig AS ble benyttet)
- Fått sjekket takets tilstand, mottatt avvik og iverksatt utbedringer for å hindre vannlekkasjer/skader
- Flere befaringer i leiligheter, lyd/støy, lekkasjer etc
- Utbedringer etter vannlekkasje hendelse (forsikringssak)
- Behandlet søknad om utleie av leilighet
- Laget rutine for og oversikt over utleie av leiligheter
- Facebook faset ut som informasjonskanal for og i borettslaget. Startet opp arbeide med å få mer nyttig informasjon tilgjengelig på Vibbo (under «temaer»). Dette vil fortsette i tiden fremover
- Fulgt opp manglende vasking som beboerne står for
- Gjennomføring av en høstdugnad
- Styret har hatt befaring og vurdert anbefaling om å flytte hovedstoppekran inn i bygget som krever tilgang til beboers bod
- Styret har tatt i bruk vedlikehold og bærekraft modulen for kartlegging av både utførte utbedringer og kommende behov.
- Fornyet avtalen med Telia om bredbånd/internett
- Styret har startet å gi kort informasjon på Vibbo etter styremøtene med informasjon som kan være av interesse for eiere/beboere
- Utarbeidet budsjett for 2025 og styret la følgende inn i budsjettet: 15.000 for å feste hovedvannrør i kjeller og reduksjonsventil for å unngå skader/lekkasje 8.000 ny lampe ved inngangsparti/portrom Vedtatt på å øke felleskostnadene med 20% for å dekke utgifter etter sterk økning i de aller fleste utgifter

Styrets planlagte aktiviteter i styreåret 2025:

- Gjøre de nødvendige utbedringer pålagt etter el-tilsyn og kontroll av brannvarslingsløsningen
- Gjøre de nødvendige utbedringer av taket for å unngå vannlekkasjer og skader det vil påføre bygningsmassen
- Utbedring av port inn til sameiet etter mulig innbruddsforsøk.
- Kartlegge og vurdere: Det kan være at en del av vinduskarmene må behandles/repareres da de sprekker opp.
- Skifte til LED belysning i fellesområder når dette blir nødvendig. Lysstoffrør er ikke lenger tillatt/tilgjengelig
- Vurdere å inngå rammeavtaler for elektriker, rørlegger og lås/adgangsløsning tjenester
- Utarbeide beredskapsplaner for styret/borettslaget (ved brann, større vannskader, voldsepisoder, bortfall av vann eller elektrisitet)

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BERGSTIEN 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 62Y4S-31F1M-W3QHL-W25SD-5D5H1-MEDHV

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-09 09:08:11 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 62Y4S-31F1M-W3QHL-W25SD-5D5H1-MEDHV

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos Validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

BORETTSLAGET BERGSTIEN 11
ORG.NR. 941 932 940, KUNDENR. 3892

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**226 198**	**237 201**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		56 626	26 585
Tillegg for nye langsiktige lån	16	4 967 257	
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-5 101 123	-37 588
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-77 240**	**-11 003**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**21**	**148 957**	**226 198**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		168 450	269 307
Kortsiktig gjeld		-19 493	-43 109
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**21**	**148 957**	**226 198**

BORETTSLAGET BERGSTIEN 11
ORG.NR. 941 932 940, KUNDENR. 3892

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	948 031	756 648	796 098	1 064 104
Andre inntekter	3	7 126	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**955 157**	**756 648**	**796 098**	**1 064 104**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 101	-6 344	-7 050	-8 178
Styrehonorar	5	-64 549	-45 000	-50 000	-58 000
Revisjonshonorar	6	-5 707	-9 089	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-48 693	-46 305	-50 000	-55 776
Konsulenthonorar	7	-40 705	-4 125	0	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-83 904	-25 492	-50 000	-80 000
Forsikringer		-88 407	-79 445	-85 000	-106 088
Kommunale avgifter	9	-181 381	-157 052	-165 000	-203 722
Energi/fyring		-21 283	-23 741	-30 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-56 302	-53 608	-55 000	-40 000
Andre driftskostnader	10	-10 511	-16 854	-25 000	-12 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-610 542**	**-467 055**	**-527 050**	**-611 964**
DRIFTSRESULTAT		**344 615**	**289 593**	**269 048**	**452 140**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 131	11 893	10 000	9 000
Finanskostnader	12	-302 120	-274 901	-310 000	-310 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-287 989**	**-263 008**	**-300 000**	**-301 500**
ÅRSRESULTAT		**56 626**	**26 585**	**-30 952**	**150 640**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		56 626	26 585		

BORETTSLAGET BERGSTIEN 11
ORG.NR. 941 932 940, KUNDENR. 3892

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 282 757	2 282 757
Tomt		188 870	188 870
SUM ANLEGGSMIDLER		**2 471 627**	**2 471 627**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		90	56
Forskuddsbetalte kostnader		0	13 963
Andre kortsiktige fordringer	14	6 776	0
Driftskonto OBOS-banken		27 700	125 431
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 924	2 500
Sparekonto OBOS-banken		131 960	127 357
SUM OMLØPSMIDLER		**168 450**	**269 307**
SUM EIENDELER		**2 640 077**	**2 740 934**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 15 * 300		4 500	4 500
Udekket tap	15	-2 811 712	-2 868 337
SUM EGENKAPITAL		**-2 807 212**	**-2 863 837**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 828 546	4 962 412
Borettsinnskudd	17	599 250	599 250
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 427 796**	**5 561 662**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 270	17 712
Leverandørgjeld		2 902	4 412
Skyldige offentlige avgifter	18	2 747	3 204
Påløpte renter		1 609	12 936
Påløpte avdrag		0	4 845
Annen kortsiktig gjeld	19	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**19 493**	**43 109**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 640 077**	**2 740 934**
Pantstillelse	20	5 720 000	5 720 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2025
Styret i Borettslaget Bergstien 11

Lars Egil Sætrang Baard Johannes Kvidaland

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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 verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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	837 151
Renter	110 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**948 031**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

varmtvann 2024	6 776
Salg av nøkler	350
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 126**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 101
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 101**

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: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 64 549.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 296, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 707.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 984
Tilleggstjenester, Bygg og boligtakst AS	-11 486
Tilleggstjenester, Styre og ledelse AS	-13 422
SUM KONSULENTHONORAR	**-40 705**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-45 072
Drift/vedlikehold VVS	-3 277
Drift/vedlikehold elektro	-10 211
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 634
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 563
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 148
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-83 904**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 774
Vann- og avløpsavgift	-97 720
Feieavgift	-4 352
Renovasjonsavgift	-77 535
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-181 381**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-6 437
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 296
Andre kontorkostnader	-555
Bank- og kortgebyr	-2 223
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-10 511**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	497
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 603
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	415
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 616
SUM FINANSINNTEKTER	**14 131**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Eiendomskreditt	-4 733
EIEKR2	-14 238
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-70 860
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-211 931
Renter på leverandørgjeld	-358
SUM FINANSKOSTNADER	**-302 120**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 070 246
Tilgang 2017 (nye balkonger)	1 212 511
SUM BYGNINGER	**2 282 757**

Tomten er kjøpt.
Gnr.218/bnr.42
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

avs. Varmtvann, gjelder 2024	6 776
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 776**

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

Eiendomskreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,25 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-1 247 576	
Nedbetalt tidligere	9 389	
Nedbetalt i år	1 238 187	
		0
Eiendomskreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,25 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-1 980 211	
Nedbetalt tidligere	-1 744 014	
Nedbetalt i år	3 724 225	
		0
OBOS Boligkreditt AS		

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	-1 239 406	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	34 624	
		-1 204 782
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	-3 727 851	
Nedbetalt i år	104 087	
		-3 623 764
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 828 546**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-599 250
SUM BORETTSINNSKUDD	**-599 250**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 924
Skyldig arbeidsgiveravgift	-823
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 747**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**35**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	599 250
Pantelån	4 828 546
TOTALT	**5 427 796**

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

Bygninger	2 282 757
Tomt	188 870
TOTALT	**2 471 627**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25
Selskapsnummer: 3892 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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 årsmøte 2025 for BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

Organisasjonsnummer: 941932940
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Loftslokalet, Bergstien 11, Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Lars Egil Sætrang 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. 7 stemmeberettige og en ved fullmakt**

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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

✓ **Vedtatt. Som fører av protokollen ble Lars Egil Sætrang foreslått. Som protokollvitner ble Aleksander Jæger og Kris-Aron Holseter Furuberg 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

✓ **Vedtatt.**

6. Endring av vedtektene

Gjeldende vedtekter er noe rotete og tidvis noe vanskelig å lese. Styret foreslår derfor at vedtektene settes opp i et nytt dokument med bedre oppsett og utforming slik at vedtektene får et mer strukturert og ryddig utseende. I tillegg foreslår styret å endre enkelte av bestemmelsene i vedtektene. Se vedlagte dokumenter for forslag til endringer og tilhørende beskrivelse.

Styrets innstilling
Endringene i vedtektene vedtas slik de er foreslått.

Forslag til vedtak:
Borettslagets vedtekter endres i tråd med styrets forslag.

✓ **Vedtatt. Men med en justering der Vibbo byttes ut med "kommunikasjonskanal valgt av styret". Generalforsamling byttes ut med årsmøte i vedtektsdokumentetn.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Styrets innstilling
Ekstern styreleder mottar honorar månedlig iht avtale (årlig 35 844 kr) + evt tillegg dersom ekstraoppgaver utføres. 22.000 fordeles på resten av styret.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 58.000 kroner.

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte i borettslaget

Kommentar: Ett styremedlem har flyttet og trukket seg fra styret og må derfor erstattes. Om mulig ønskes det 2 vara-medlemmer men etter loven er det kun nødvendig med ett vara-medlem.

Innstilling
Styret ønsker flere interesserte til styreverv. Mulig å melde seg for dette før eller under årets generalforsamling.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Erwin Paul Van't Land

Følgende stilte til valg:
Erwin Paul Vant Land

Styremedlem (se kommentar) (1 år)

Følgende ble valgt:
Baard Johannes Kvidaland

Følgende stilte til valg:
Baard Johannes Kvidaland

Vara-medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Christine Widerøe Frenvik

Følgende stilte til valg:
Christine Widerøe Frenvik

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546306597

Dokument

3892 Borettslaget Bergstien 11 07.05.2025
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-05-09 09:30:33 CEST (+0200) av Rådgivningsteamet (R)
Ferdigstilt den 2025-05-09 10:08:27 CEST (+0200)

Initiativtaker

Rådgivningsteamet (R)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
smb@obos.no

Underskriverne

Lars Egil Sætrang (LES)
ekstern.styreledelse@gmail.com
+4790 05 04 09
Signert 2025-05-09 09:53:36 CEST (+0200)

Aleksander Jæger (AJ)
alekjaeger@hotmail.com
+4799516533
Signert 2025-05-09 09:31:09 CEST (+0200)

Kris-Aron Holseter Furuberg (KHF)
krifur@me.com
+4792261714
Signert 2025-05-09 10:08:27 CEST (+0200)

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

Protokoll fra ordinært årsmøte 2024 14. mai kl. 18.00,

Sted: Hammersborg Torg 1.

Det ble avholdt ordinært årsmøte 2024 i Borettslaget Bergstien 11

1. Valg av møteleder

Per Omsveen ble valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigete

7. stk. stemmeberettigete var tilstede

3. Valg av en til å føre protokoll og protokollvitne

Per Omsveen ble valgt til å føre protokoll

Kris-Aron Holseter Furuberg *ble valgt som protokollvitne med 7. stemmer*

4. Godkjenning av møteinnkallingen
Møteinnkallingen ble godkjent med 7. stemmer

5. Årsrapport og årsregnskap 2023

a) Årsrapport og regnskap
Godkjent med 7. stemmer

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
Godkjent med 7. stemmer

6. Revisjon av regnskapet
Revisor gjøres opp etter regning
BDO AS velges til revisjon av neste års regnskap
Godkjent med 7. stemmer

7. Fastsettelse av honorar
Styrets godtgjørelse settes til kr. 50.000,-
Styret fordeler selv honorar
Godkjent med 7. stemmer

8. Oppfølgning av skadesak leilighet
Det stemmes over at årsmøtet er informert om skadesaken, leilighet 4.
Godkjent med 7. stemmer

9. **Kandidat ekstern styreleder**
Lars Egil Sætrang velges som styreleder, gitt at ingen interne melder seg til valg
Godkjent med 7. stemmer

10.Valg av tillitsvalgte

Følgende styre ble valgt

Styreleder	*Lars Egil Sætrang – 2 år*
Styremedlem	*Polina Dobrovolskaia –2 år*
Styremedlem	Baard Johannes Kvidaland – 2 år
Vara	*Christine Widerøe Frenvik* – 1 år
Vara	*Kris-Aron Holseter Furuberg – 1 år*

Godkjent med 7. stemmer

Det var ingen flere saker til behandling og møtet ble avsluttet.

Oslo, 14.05.2024

Protokoll ved	Protokollvitne
Per E. Omsveen /S/	Kris-Aron Holseter Furuberg /S/

Vedtekter

for BERGSTEN II borettslag org nr 941 932 740
vedtatt på ordinær generalforsamling den 27.04.10

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
BERGSTEN II borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i OSLO kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner. Se andelsbrev.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 (stat, kommune, fylkeskommune også arbeidsgiver som skal leie bolig til egne ansatte) rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

ALTERNATIV 1 dersom Godkjenningsordning ikke skal gjelde:

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

(2) Dette kan allikevel bare skje til personer .....(her tar man inn eventuelle klausuler fra gamle vedtekter).

(3) Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret.

X **ALTERNATIV 2 hvis Godkjenningsordning skal gjelde:**

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

(2) Dette kan allikevel bare skje til personer .....(her tar man inn eventuelle klausul fra gamle vedtekter)

(3) Ved et hvert eierskifte må erverver godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(5) Nekter styret å godkjenne erverver som bruker, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver har rett til å erverve andelen.

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

X **ALTERNATIV 1 hvis Forkjøpsrett ikke skal gjelde i borettslaget**

3-1 Forkjøpsrett
Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

ALTERNATIV 2 hvis Forkjøpsrett skal gjelde i borettslaget

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget - utpekt av styret i laget – forkjøpsrett.

(2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseier sammenhengende eid flere andeler, regnes ansiennitet fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsrett ved loddtrekning.

(3) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-2 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsrett gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen frist nevnt i pkt 3-2(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Frist er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsrett gjort gjeldende betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsrett skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget, rundskriv eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhender og erverver av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-3 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiers eller ektefelles slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelser i husstandsfellesskapslovens §3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Borett
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:
- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år
- andelseier er en juridisk person
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

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

(5) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner /vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(7) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.

(8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere .

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier , jfr 5-23 kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.



Om
Borettslaget Bergstien 11
og ordensreglementet

- Om borettslaget -

Borettslaget vårt er et lite borettslag med 15 andeler. Vi har et styre som består av en leder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Bergstien 11 er et bygårdsanlegg i Gamle Aker oppført 1901-1903. Vernestatus er kommunalt listeført. Eiendommen ligger innenfor kulturmiljøet St. Hanshaugen, som i «Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030» er definert som område for bevaring av kulturmiljø, har erkjente nasjonale kulturminneinteresser. Bergstien er en eldre gatestrekning og har i seg selv verdi som del av et historisk bymiljø kantet av verneverdige bygninger. Bergstien 11 utgjør en del av et større bygårdskvartal med blant annet bygårdene, Bjerregårds gate 26 og Waldemar Thranes gate 19, som har utstrakte likhetstrekk. Bergstien (Bjergstien) er et gammelt gatenavn som beskriver den opprinnelige bratte veien opp mot "haugen", et område som Christian IV ga til byborgerne da han bygget Christiania. St. Hanshaugen fikk sitt navn på grunn av byborgerne feiring av St. Hans der.

Bygården er gjennom årene gjennomgått en rekke endringer som i korte trekk omfatter; Innsetting av toaletter (1930-tallet), diverse utskiftninger av vinduer (1970, 1980, 1990), omgjøring av del av første-etasje fra butikklokale(fellesmeieriet) til leilighet (1990), innredning og utbedring av bad (1990, 2000), oppsetting av balkonger mot bakgård (2016) og senest, oppgradering av brannsikkerheten (2018-2020).

Endringene i bygården er i seg selv viktige fortellinger om utviklingen i området og vitner om en rekke tiltak og endringer som har vært med å øke standarden for beboerne.

Det er av interesse for samtlige beboere at bygningsmassen blir ivaretatt og forvaltet på en slik måte at hverken den økonomiske verdien eller verneverdien forringes. Det oppfordres derfor at man ikke gjør betydelige endringer i leiligheten, uten å konsultere styret og naboer, både av hensyn til bygningen, men også for å utveksle erfaringer.

- Ordensreglement -

Generalforsamling
En gang i året holder vi generalforsamling, her går vi gjennom lovpålagte saker slik som årsregnskap og styresammensetning, samt andre punkter som ønskes å ta opp. Borettslaget er lite, og det er få beboere. Det er viktig at alle deltar på rullering av styremedlemmer, slik at det ikke blir de samme som år etter år gjør alt arbeidet med å forvalte eiendommen.

Kommunikasjon
Bergstien 11 benytter VIBBO som kommunikasjonsplattform og beboerportal. Dette er den offisielle kanalen mellom styret og beboerne. Borettslaget har også en uformell facebook-gruppe med gamle og nye beboere. Det oppfordres til saklighet i kommunikasjon og at hvis man ønsker å løfte en problemstilling – at man retter forespørsel til styret.

Styret benytter styrerommet.no til å organisere driften av borettslaget. Styret skal bestrebe å være tilgjengelig for spørsmål og annet jevnlig.

Dugnad
En gang i løpet av mai hvert år er det dugnad som alle beboere (en fra hver leilighet) plikter å delta på. De som ikke kan delta på dugnad vil vanligvis fli tildelt et oppdrag som de kan gjøre ved en tidligere/senere anledning. Styret kan ikke tvinge noen til å være med på dette men dersom vi ikke gjør dette selv må vi leie inn arbeidskraft utenfra som vil føre til høyere husleie. Vi har også dugnad på høsten for å rydde inn for vinteren. Ellers er hver beboer ansvarlig for gressklipping og snømåking. Vaktliste blir hengt opp på oppslagstavlen.

Vaskeordning
Alle beboere har ansvar for trappevask og organisert gjennom egen ordning. Beboerne må sette seg inn i denne ordningen og bidra.

Fellesarealer
Fellesarealene i bygården omfatter kjeller, loft, ganger, bakgård og portrom. Det er ikke lov å sette fra seg rot, skrot og annet i fellesarealene. Ting man setter fra seg uten tydelig beskjed om eier og når det fjernes, kan kastes av styret uten forvarsel. Dette blir da en ekstra felleskostnad.

Bakgården
Bakgården er til felles bruk. Grillfester og annet passer ypperlig på sommerstid, men da må man selvsagt rydde opp etter seg. Man bør også sette opp en lapp om større

arrangementer. I kjeller ligger grill til felles bruk samt noen bakgårds leker. Det ligger også et hagetelt i kjeller som kan brukes.

Tørkeloft & klestørk
Det er mulighet for klestørking på loftet, men må 'ikke dryppe ved opphenging'. Det er lov å riste tepper, dyner og annet fra balkongen, men pass på at naboen ikke har vinduet åpent!

Ro og fred
Det skal være alminnelig ro og stille mellom **kl. 23:00 og kl. 08:00.** Det er ikke lov å spille på instrumenter, musikk eller annet som forstyrrer naboene i dette tidsrommet, med mindre annet er avtalt. Det er lov med en fest, men opplys gjerne en tid i forveien på oppslagstavlene i gangen ved større anledninger og hold orden på gjester. Det oppfordres til å informere nærmeste naboer eksplisitt.

Brannsikkerhet
Brenner det i bygget skal brannvesenet **110** ringes og den som oppdager brannen skal hurtigst mulig undersøke hvilke beboere som er tilstede i bygget og varsle dem.

Borettslaget er utstyrt med et sentralvarslingsanlegg som løses ut om det er mistanke om brann i en av leilighetene, eller i noen av fellesarealene. Anlegget er styrt via kontrollpanelene i inngangspartiene. Ved utløst alarm skal det alltids undersøkes om det brenner før det evt. kobles ut. Feil skal noteres i loggboken.

Ved evakuering skal enhver beboer påse at alle vinduer og dører er lukket. Det er ikke lov å oppbevare sko-hyller og sko i oppgangene da dette kan være til hinder ved brannevakuering.

Alle balkongene er brannbalkonger - dette vil si at de skal kunne brukes ved brann. Det skal ikke stå noe i veien for at beboere skal kunne komme ut og dørene fra balkongene til trappene skal ikke låses. Hver nabo er ansvarlig for å ha brannslukkingsapparat i sin leilighet og det oppfordres til å ha ekstra røykvarslere utover sentralvarslingsanlegget. Det skal til enhver tid sto slukkeutstyr tilgjengelig i hver etasje og et brannslukkingsapparat ved inngang til loft og kjeller.

Resirkulering og avfall
I borettslaget resirkulerings avfall. Vi har tre avfallsdunker i borettslaget - to for normalt avfall og én for papir, kartonger og papp.

Avfallsposer for plast- og matavfall får man på nærmeste butikk. Papir og papp skal brettes til å passe dunk. Hvis det ikke passer anses det være spesialavfall og skal leveres på gjenbruksstasjon. Det skal ikke stilles avfall utenfor dunkene.

Glass og metall skal leveres i egne beholdere - nærmeste er i krysset Bergstien / Akersbakken eller i krysset Waldemar Thranes gate / Ullevålsveien.

Det er renovasjonsetaten i Oslo kommune som står for henting av avfall – oversikt over når det hentes får man på deres nettsider.

Bod
Beboere har en egen bod både på loftet og i kjeller. Det er viktig at gjenstander (treverk inkl. ved) og annet ikke blir lagt rett mot vegg i kjellerbodene. Det burde være gode mellomrom mellom gjenstander og vegger, hvis ikke kan det oppstå fukt og sopp.

Andelseiere står selv ansvarlig for nøkler og låser til boder, men tilgang skal gis hvis det er behov for at styret skal ha tilgang ifb. vedlikehold eller annet.

Det er særdeles viktig at ingen ventiler i kjeller eller loft dekkes til.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget. Generelt skal man være sikker på at dyrehold ikke forulemper andre beboere i borettslaget og renslighet er særdeles viktig. Ved anskaffelse av dyr som larmer, er det fint om du gir beskjed og oppdaterer naboer.

Borettslaget praktiserer båndtvang gjennom hele året, og med det skal det ikke være løse dyr i bakgården og som dyreeier/passer er det viktig at du alltid har kontroll på dyret ditt. Det skal respekteres at ikke aller er like komfortabel med dyr. St. Hanshaugen egner seg godt til lufting av dyr og bakgården må gjerne nyttes så fremt bånd er på.

Vaktmestertjenester
Borettslaget har ingen ordinær vaktmester. Styret tar seg av mindre vedlikehold og skal kontaktes hvis man oppdager behov for vedlikehold (f.eks lyspærer som har gått), har behov for hjelp eller rådføring om tiltak(ved f.eks. oppussing). Nøkler til fellesdører kan bestilles og kjøpes via styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Utleie
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Det er særegne kriterier for hvilken type utleie som er tillatt. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til styret.

Forsikringer
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 54589328. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Et felles ansvar
Vi er et lite borettslag og vi ønsker at alle vil trives her. Bergstien 11 er et 'borettslag', men alle naboer har andelsleilighet, dette betyr at vi eier bygget i felleskap og tar fellesbeslutninger om vedlikehold og påkostninger av bygningen og fellesarealene. Vårt felles ansvar ligger til eiendommen – det er derfor viktig at man ved ledighet melder seg til tjeneste. Alle må ta litt ansvar i hverdagen men også i form av verv til styret.

Oppdatert av styret
Oslo
Juni 2020

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
BERGSTIEN 11B

Dato: 06.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511493
8501125

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 42

Vi viser til bestilling av 20250506 for BERGSTIEN 11B.

GNR. 218 BNR. 42

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.02.1902.

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

511 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

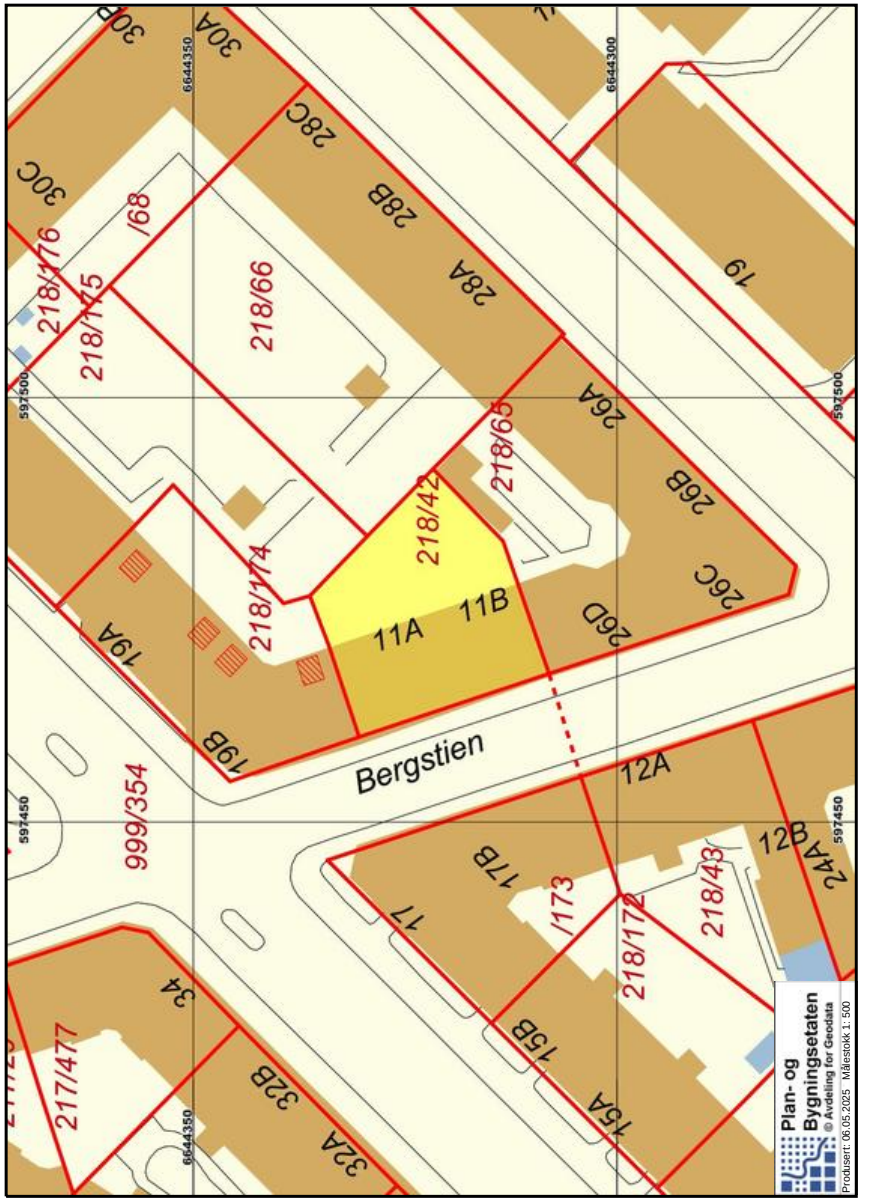
Kristin Tveit
Enhetsleder

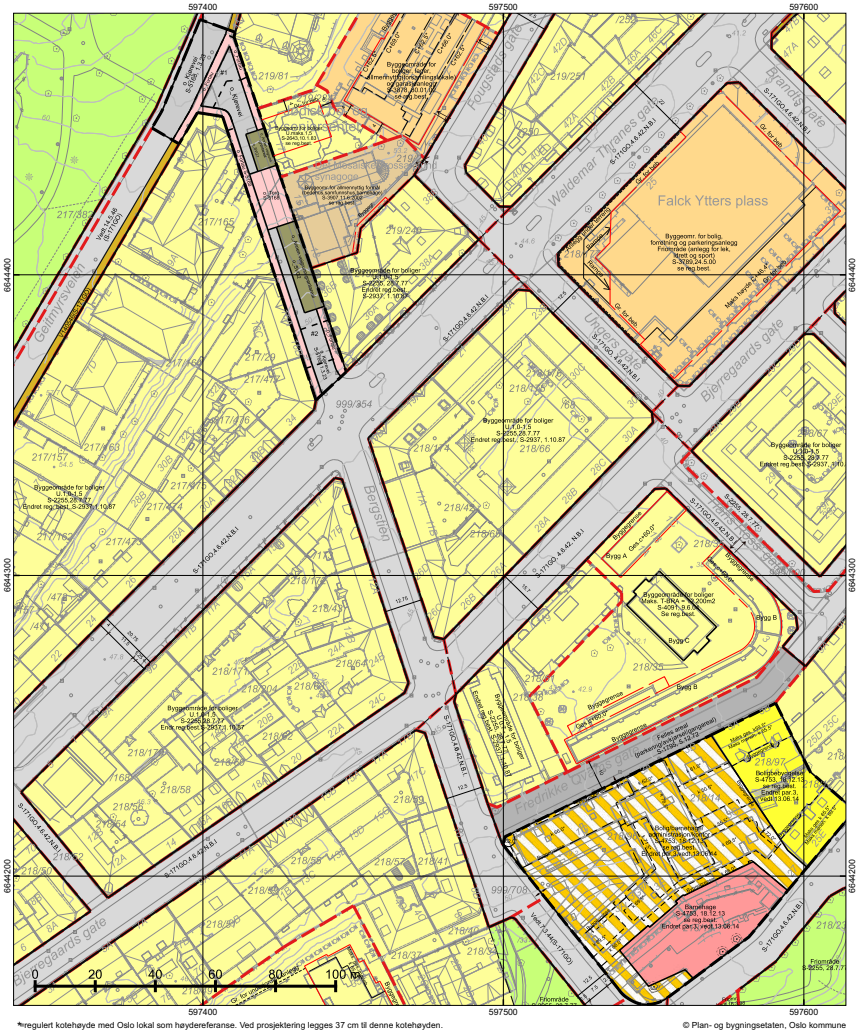
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2025
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142499/ 86511493
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: BERGSTIEN 11B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/42

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
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

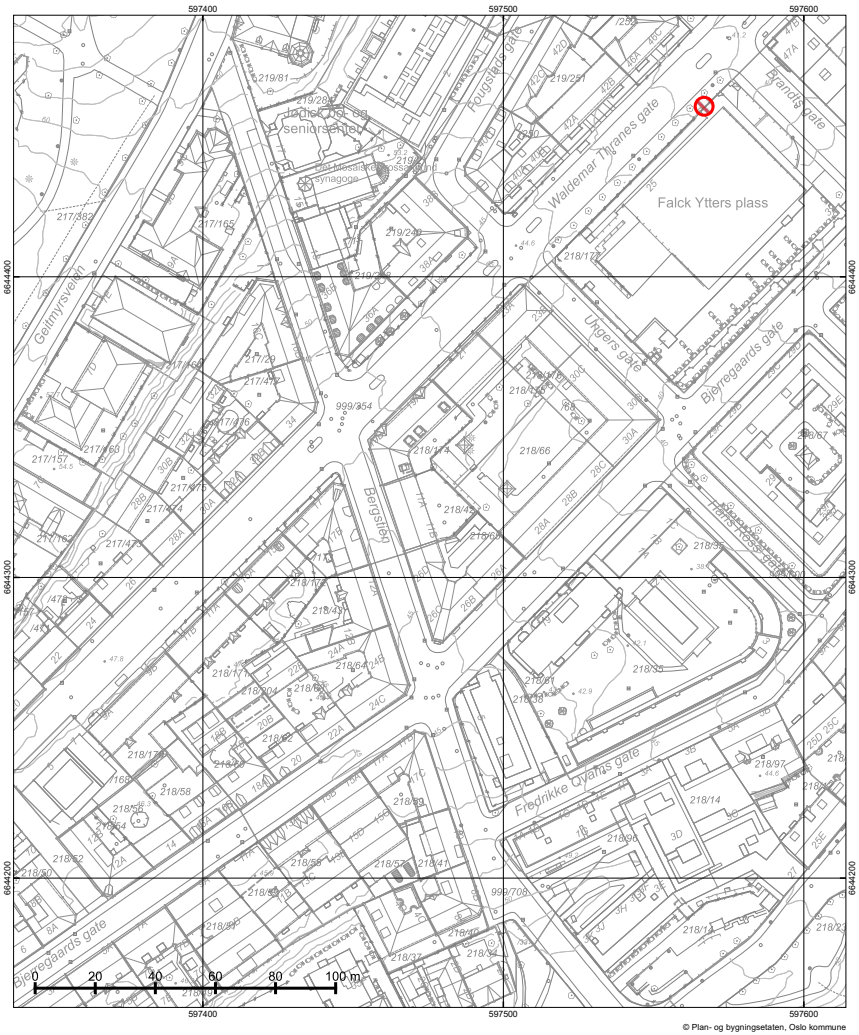
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

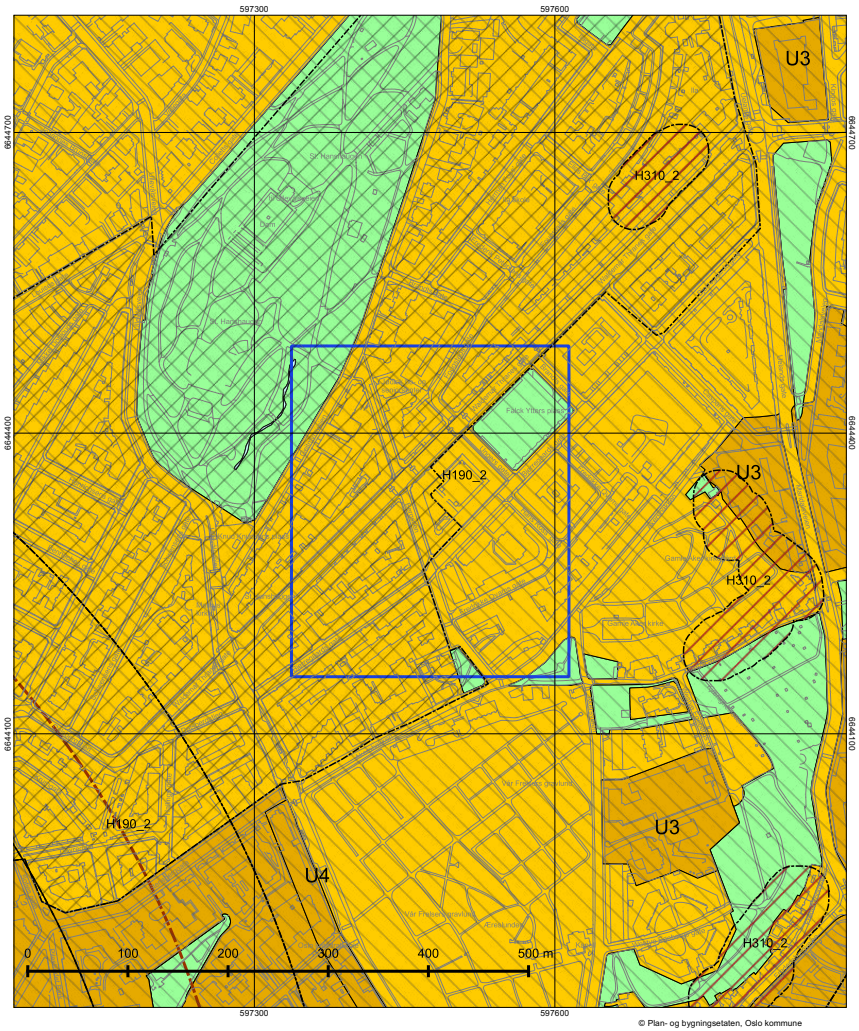
Dato: 06.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142499/ 86511493
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: BERGSTIEN 11B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/42

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: 06.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142499/86511493
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP

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



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

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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).

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)

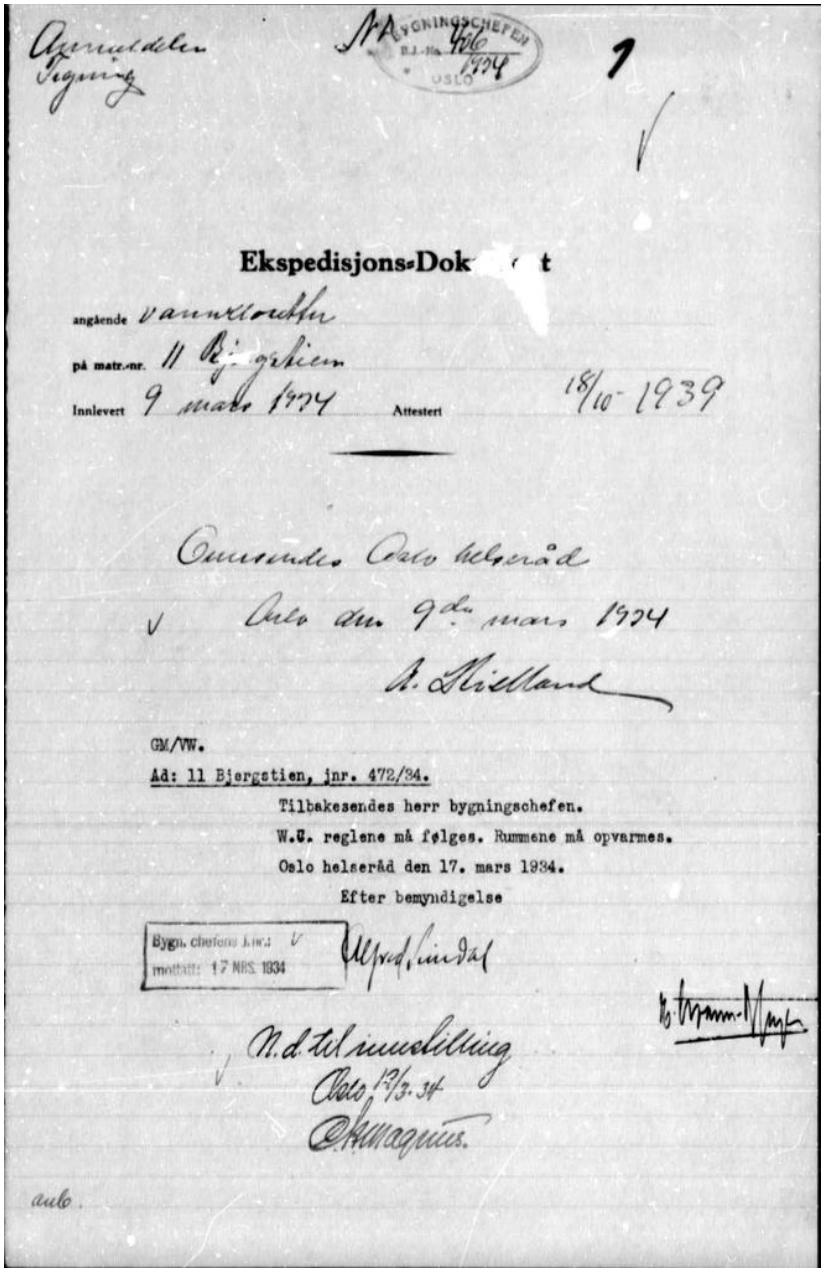
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.



Avsnaldelen
Bygning

BYGNINGSCHEFEN
B.J. Nr. 406
1934
OSLO

1

√

Ekspedisjons-Dokument

angående vannklosetter

på matr.nr. 11 Bjergstien

Innlevert 9 mars 1934 Attestert 18/10 1939

Overrundes Oslo helseråd

√ Oslo den 9de mars 1934

B. Kirkland

GM/VW.

Ad: 11 Bjergstien, jnr. 472/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C. reglene må følges. Rummene må opvarmes.

Oslo helseråd den 17. mars 1934.

Efter bemyndigelse

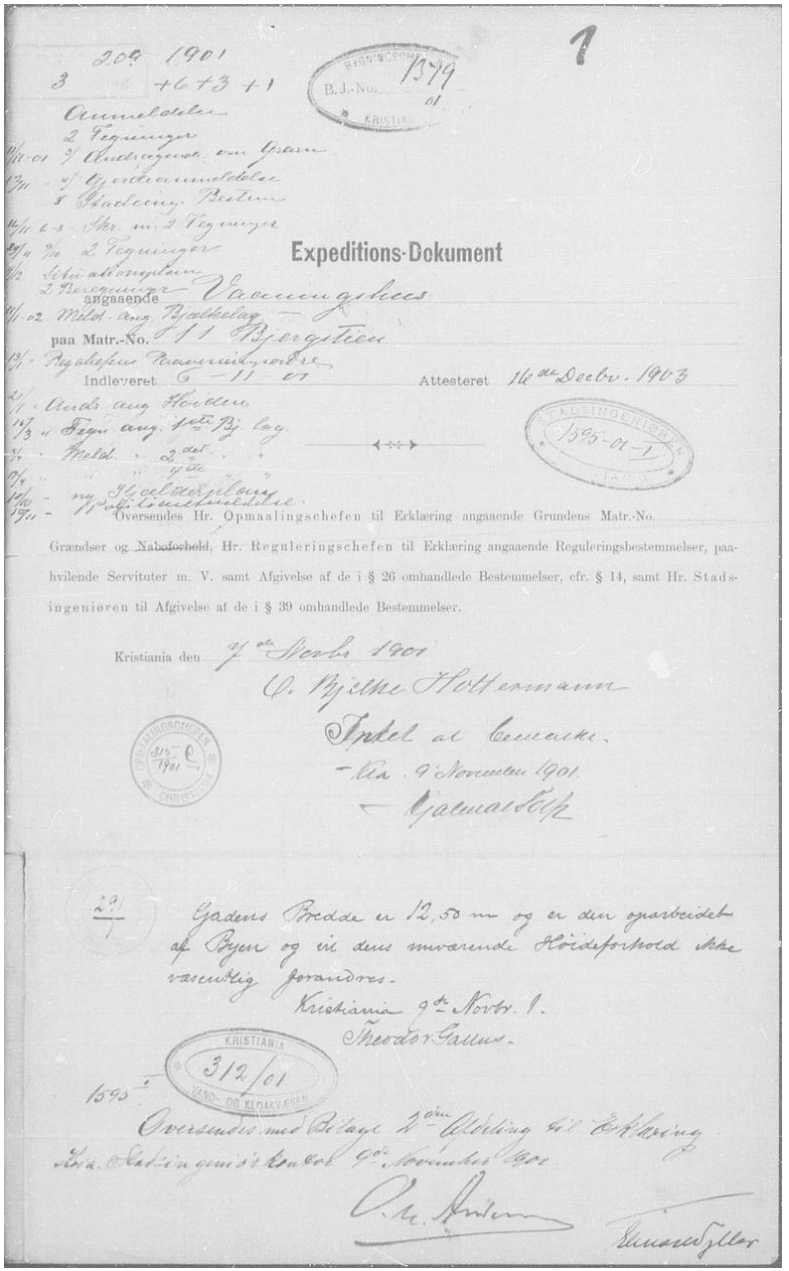
Bygn. chefens kont. √
mottatt: 17 MRS. 1934

Alfred Lindal

B. Trømm-Hansen

√ N.d. til innstilling
Oslo 17/3.34
O. Klingenberg

auto.



7

20/9 1901
3 +6+3+1
Anmeldelse
2 Tegninger
1/10-01 1 Andragende om Gram
1/10 - 1 Gjerdeanmeldelse
- 1 Vandvæsg. Bestem.
4/10 6 s. Skr. m. 2 Tegninger
29/11 1/0 2 Tegninger
1/12 Schakongstum
2 Nervenner — Vaccinationsattest
11/12-02 Meld. ang. Byalkelag —
paa Matr.-No. 191 Bjergsted
13/1 - Byskolens Vaccinationsattest
Indleveret 6-11-01 Attesteret 16de Decbr. 1903
21/1 - Andr. ang Hoveden
17/3 " Tegn. ang. 1ste Bj. lag
7/5 - Meld. - 2det - "
0/5 " " 3die "
14/10 - m. Gjerdeanmeldelse
19/11 - Politimesterattest.

Expeditions-Dokument

angaaende

Vaccinationsattest

paa Matr.-No.

Indleveret 6-11-01 Attesteret 16de Decbr. 1903

STADSINGENIØREN 1895-01-1 KRISTIANIA

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.

Grændser og ~~Nabofochold~~, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingenieren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 27de Sept 1901

O. Bjelke Hottermann

OPMAALINGSCHEFEN 315-1901 CHRISTIANIA

Intet at bemærke.
Kra. 9 November 1901.
Gjelsvik

22/1

Gadens Bredde er 12,50 m og er den oparbeidet af Byen og vil dens nuværende Højdeforhold ikke væsentlig forandres.

Kristiania 9de Novbr. 1.
Theodor Gallus.

KRISTIANIA 312/01 VAND- OG KLOAKVÆRK

1595

Oversendes med Bilage 1ste Afdeling til Erklæring
Kra. Stadsingeniørkontor 9de November 1901.
O. R. Anderssen
Eduard Sjøl[illegible]

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Anderssen, Erik
Skøyen Terasse 21

0276 OSLO

Lien, Torgeir
Tøyengata 45

0578 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	9500063739	97/37517
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	25. juni 1997

Arbeidssted : 218/0042 Bergstien 11
Byggherre : Anderssen, Erik, Skøyen Terasse 21, 0276 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING AV BAD

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 15.11.96.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Brigitte Solberg
Overingeniør

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekesp.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsday,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 15.11.2017

Deres ref.: Vår ref.: 201614701-8 Saksbeh.: Espen Hofsvang Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BERGSTIEN 11	Eiendom:	218/42/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Bergstien 11	Adresse:	c/o HBRI, Pb 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Bergstien 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 08.09.2017.

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 og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201614701			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2. etasje	B16342-01	22.12.2016	5/5
Plan 3. etasje	B1642-02	22.12.2016	5/6
Plan 4	B1642-03	22.12.2016	5/7
Snitt	B1642-05	22.12.2016	5/8
Fasade	B1642-04	22.12.2016	5/9

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.11.2017 av:

Espen Hofsvang - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

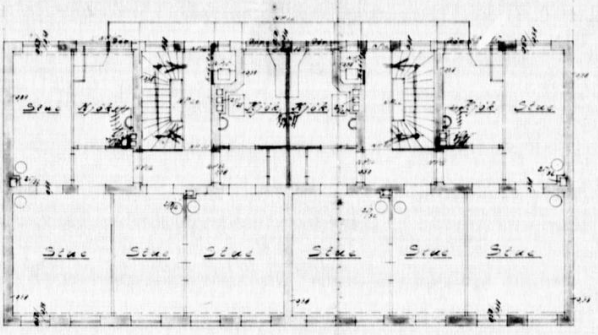
Kopi til:
Borettslaget Bergstien 11, c/o HBRI, Pb 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO,
Audun.pilskog@gmail.com

Christiania, 5 Januar 1901

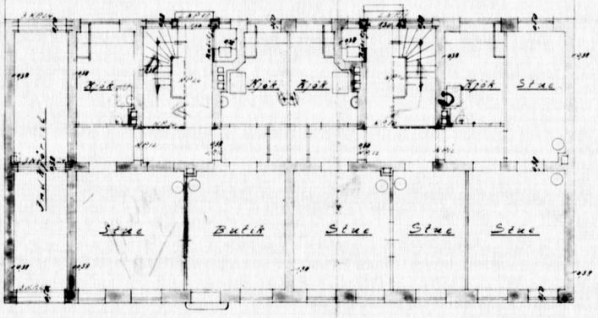
Projekteret Ombygning

af Grund Matr. Nr. 11 Bjerregaarden

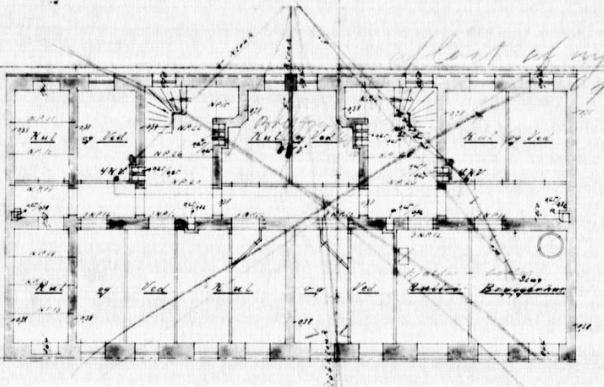
For Hr. A. C. Nilsen



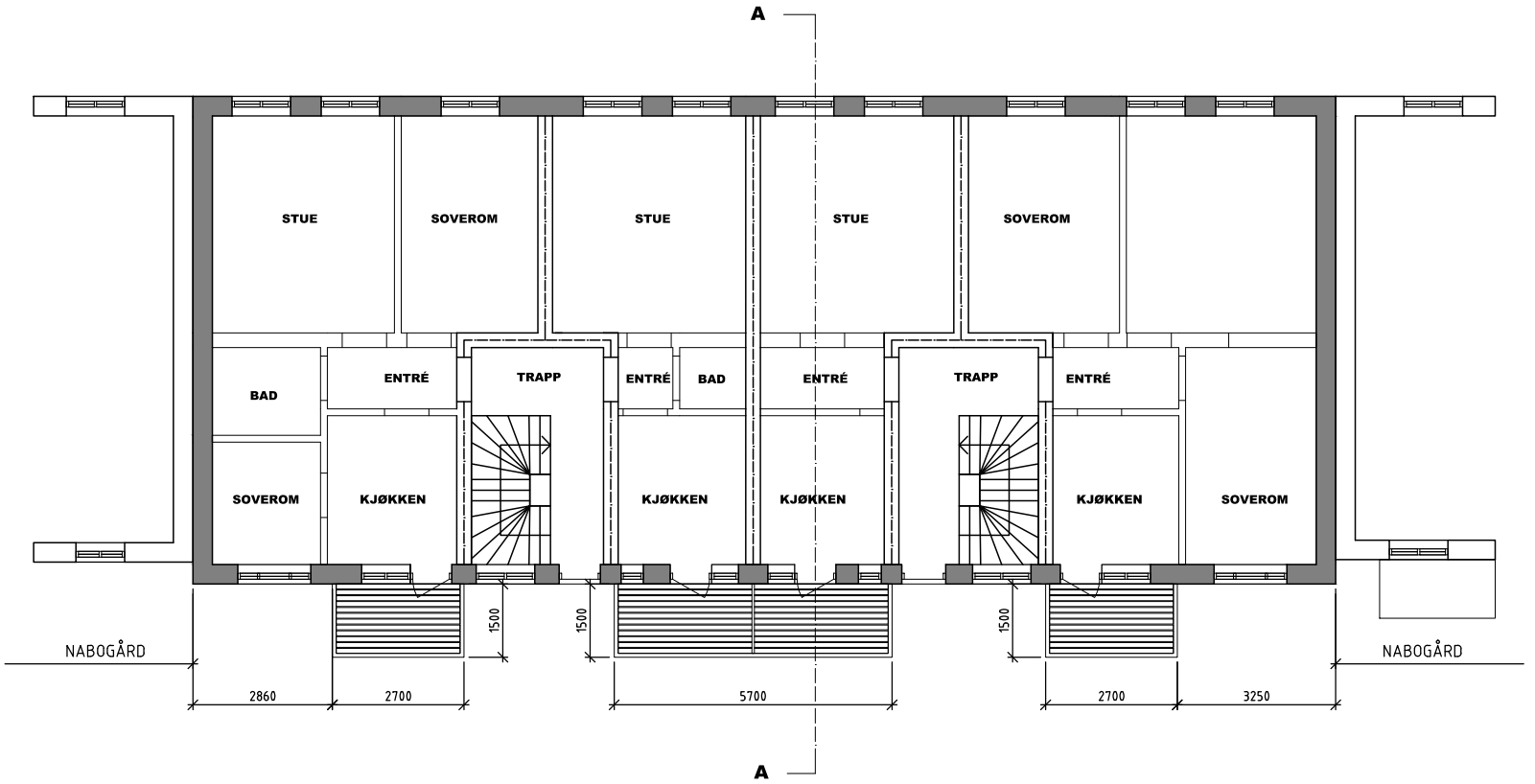
Plan af 2den, 3die og 4de Etage



Plan af 1ste Etage



Kjelleretage



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign

Prosjekt	BERGSTIEN 11			
Tegning	NY SITUASJON PLAN ETG 2			
Orginaldato: 18.08.2016	Tegnet av: ALF, Dato/Sign	Godkjent: B-team FG, Dato/Sign	Målestokk: 1:100	Revisjon
Tegningsnr: B16342-01				
Prosjektnivå: Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett		

B-teamgruppen as
Trondheimsveien 426
0953 Oslo
post@b-teamgruppen.no
+47 22 20 10 75
+47 23 35 10 74
NO 9756 4454VA
Bankgiro 50035077850
Hans Anders Gronnevik
Roar Fredrik Granberg

Skatteetaten

Dato
31.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 941 932 940 Andelsnr 8

Eiendommens adresse:

Bergstien 11B, 0172 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 355 657
Som sekundærbolig:	kr 5 422 629

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Bergstien 11B

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 402 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	11 min 0.8 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	14 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	14 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	23 min 1.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Edvard Munch videregående skol...	11 min

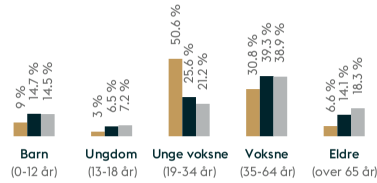
Offentlig transport

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	11 min 0.8 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.5 km

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	0.1 km
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.3 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1... 51 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Falck Ytters plass	2 min
Ila skole	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	2 min
SiO Athletica Vulkan	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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 Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

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: **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: 13-0032/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bergstien 11B 0172 OSLO

Betegnelse: Gnr 218, bnr 42 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