

Bergensgata 36N



Velkommen til

Bergensgata 36N



Salgsoppgaven produsert 26. februar 2026

BJØLSEN/VOLDSLØKKA

Lys og pen 2 roms med god planløsning-Ny 2004-Fransk balkong-Lave felleskost-Heis-Felles takterrasse- Parkering*

Prisantydning	4 690 000,-
Omkostninger	118 630,-
Totalpris	4 808 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 639,-
BRA-i	42 kvm
Totalt BRA	47 kvm
Soverom	1
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2004

Ansvarlig megler	Bjørn Støylen
Telefon	913 21 525
E-post	b.stoylen@nordvikbolig.no
Megler	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Pen og praktisk 2-roms leilighet som er lys og gjennomgående i 5. etasje med heis. Fransk balkong i stue, og uteplass utenfor inngangsdøren hvor man kan ha bord og stoler. Her er det gode solforhold ettermiddag/kveld. Soverom vender mot stille gårdsom, og store vinduer i stue gir luftig utsyn fra stue/kjøkken og skaper en god romfølelse.

- Nyere bygg fra 2004
- Tak, vegger og kjøkkenfronter nymalt november 2025
- Fransk balkong og felles takterrasse
- Uteplass utenfor inngangsdøren, med plass til bord og stoler
- Arealeffektiv og gjennomgående planløsning
- Kort vei til Nordmarka og fine turområder langs Akerselva
- Voldsløkka rett ved
- Godt kollektivtilbud (buss + T-bane)
- Lave felleskostnader (TV og bredbånd fra Telenor inkl)
- Sykkelparkering i låst rom
- *Garasjekjeller hvor det ofte er plass til salgs og utleie. Plass til salgs nå

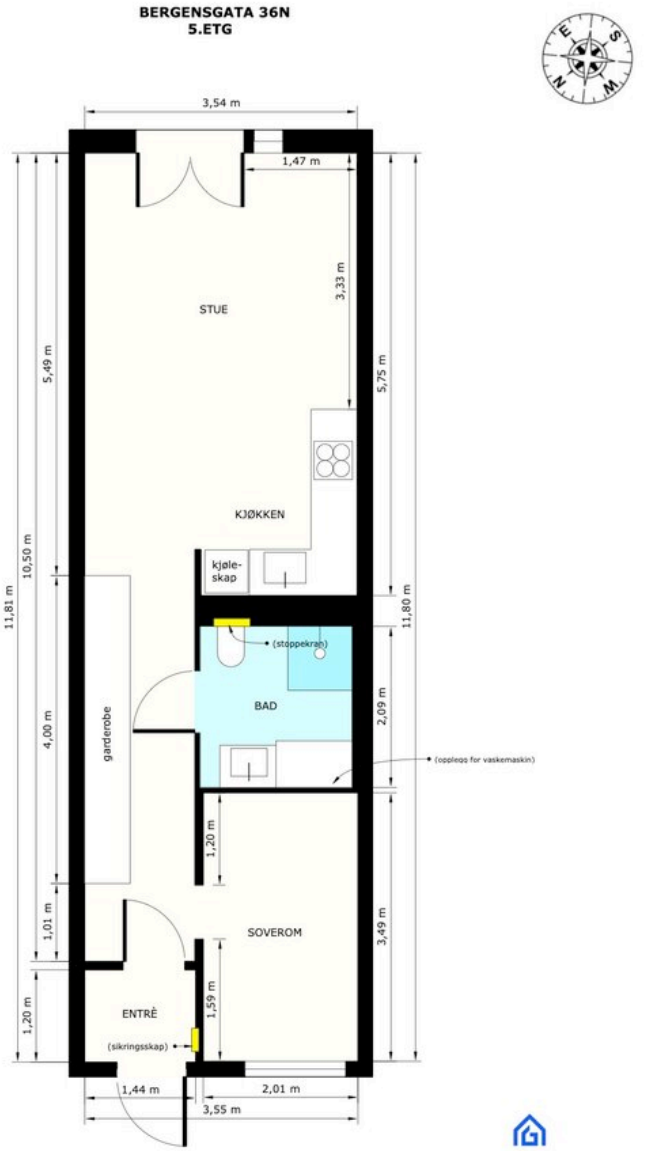
Arealer og innhold

BRA-i:	42 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	47 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod i fellesareal
Total BRA: 5 kvm.



Forklaring av bilde/rommet






















REFORM GALLERY










KIWI
KIWI

Informasjon

Bergensgata 36N

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0093/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bergensgata 36N, 0468 OSLO
Gnr 222, bnr 226, snr 50 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Heidi Orderud Øian
Torkjeld Bjørvik

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,- (Prisantydning)
Omkostninger:
117 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
118 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
131 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 808 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 821 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2004

Etasje
5

Antall soverom
1
Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 47 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod i fellesareal
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyden er målt til 250 cm i stuen.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5. etasje m/ heis og inneholder: Entré, stue- kjøkken, soverom og bad.
I tillegg disponerer boligen en sportsbod i kjeller på 5 kvm.

Standard

Tak/ vegger er nymalt i november 2025.

Entré:
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og porttelefon.

Stue:
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Store vinduer som gir mye lys og utsyn.

Kjøkken:
Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med benkebereder, mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer som medfølger. Kjøkken har åpen løsning i stue. Kjøkkenfronter er nymalt november 2025.

Soverom:
Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad:
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran, servant, servantskap og veggmontert wc.

Parkering

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Garasjeplass med el lader til salgs i sameiet med prisantydning kr 400.000,-. Ta kontakt med megler for mer info. Det gis ingen garanti for at den ikke blir solgt eller trukket fra markedet uten noe mer info.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bjølsen Rør AS, 2021: Skiftet toalett Bjølsen Rørservice AS, 2023: Skiftet vannlås.

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: Boligelektrikeren as, 2024: Byttet innmat sikringskap. Byttet regulator Brødrene Kolstad installasjon as, 2025: Montering av 3 lamper, bytte av ledning til komfyr.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Eltilsyn 2022 (stikkprøvekontroll).

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Varmgang i elektrisk anlegg i 2024. Utbedret av elektriker. Forholdet er ikke aktuelt i dag.

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? Se takstrapport.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten har vært leid ut i hele perioden. Har hatt enkelte overnattinger siste måneder. Har derfor ikke full oversikt over sameiet og leilighet. Anbefaler kjøper å sette seg inn i årsrapport, sameiemøter osv, da vi ikke har hatt behov for å følge med på disse. Dette for å få oversikt over evt planer i sameiet og området for øvrig.

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er utvendig pusset og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen merkand.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer og dører
Pga alder

Kjøkken
TG2 pga behov for lekkasjesikring.

Vannledninger
TG2 pga alder

Varmtvannsberder
TG2 pga behov for lekkasjesikring

Våtrom: Modulbad fra 2004 - membran, tettsjikt og sluk
TG2 pga alder

Våtrom: Våtrom: Modulbad fra 2004 - sanitærutstyr
TG2 pga behov for lekkasjesikring

Innbo og løsøre

Frittstående hvitevarer medfølger.
Komfyr nesten helt ny og omtrent ubrukt.
Kjøleskap, ventilator og oppvaskmaskin er fra ca 2004.
Alle hvitevarene fungerer nå, men det gis ingen garanti for levetid, og om de mot formodning blir defekt før eller etter overtagelse.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

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. Frittstående hvitevarer medfølger.
Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder: Panelovn og varmekabler i bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Boligen har vært utleid og selger har ikke oppgitt strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 639,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader 2 194,50
TV/bredbånd 445,00

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 041 137,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 164 546,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd fra Telenor, inkl i fellesutgiftene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Lisa Kristoffersens Plass, orgnr. 987331917

Om sameiet

Sameiet Lisa Kristoffersen Plass er et kombinert sameie som består av 56 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 222, 226 i Oslo kommune.

Styret bruker beboerportalen Vibbo til å informere beboerne og å kommunisere.

Oslo & Viken Eiendomsdrift AS utfører vaktmester- og renholdstjeneste.

Utdrag fra årsberetning 2025 - styrets arbeid:
Styremøter:
Siden årsmøtet er det holdt fem ordinære styremøter. I tillegg er det holdt konstituerende møte, budsjettmøte og regnskapsmøte sammen med vår rådgiver i OBOS. Styret har hatt to representanter i styret for Bergensgata 26

Garasjesameie.

Røykvarslere:
Fra bygget var nytt, har leilighetene hatt ioniske røykvarslere som er tilkoblet strøm. Leilighetene i Bergensgata 26 har i tillegg hatt sensorer som er tilkoblet det felles brannalarmanlegget. Alle røykvarslere er skiftet ut, og leilighetene har nå optiske røykvarslere (Installatørene AS/Schneider Electric).

TV/bredbånd:
Alle leiligheter har fått ny ruter (Wifi-ruter II) og TV-boks (T-We-boks II). Dermed har leilighetene nytt og moderne utstyr som er i tråd med dagens krav. Dette er et resultat av at sameiet inngikk en ny treårig fellesavtale med Telenor om levering av TV og bredbånd. Avtalen medførte at utgiftene til bredbånd ble redusert med kr 32.196,00 i året. For hver leilighet gikk fellesutgiftene til TV og bredbånd ned fra kr 424 til kr 370 pr. måned.

Uteområdene:
• Vi engasjerte firmaet Seal AS til å inspisere takterrassen og taket. Vi har fått en omfattende tilstandsrapport som vi vil følge opp i løpet av de nærmeste månedene.
• Det er utført noen mindre utbedringer på takterrassen (Tecta Tak AS).
• Det er malt opp ny merking av de to parkeringsplassene utenfor hovedinngangen.
• Vi har tatt kontakt med sameiene i Stavangergata 44 og 46 om vintervedlikehold i blindgaten utenfor hovedinngangen. Det er enighet om at utgifter til dette deles mellom sameiene. Vi har fått avklart fra kommunen at gaten er definert som en privat gate som kommunen derfor ikke har ansvar for mtp. vedlikehold eller vinterdrift.
• Plan- og bygningsetaten har oversendt forslag til detaljregulering av Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass til Rådhuset for politisk behandling. Det er foreløpig ikke tatt noen beslutning.
• Vi har signert en avtale med Postnord om pakketerminalen som står utenfor Kiwi. Pga. en misforståelse ble den først signert med Ragde eiendom som avtalepart. Ragde eiendom eier Ap Bergensgata AS, som leier ut lokaler til Kiwi. Vi tjener ikke noe på denne avtalen.
• I hagen er det anskaffet tre nye piknikbord med benker. Øvrige benker er beiset. Hagen er definert som området mellom gjerdet mot Voldsløkka og svalgangen i 2. etasje på Lisa Kristoffersens plass (øverst i gresshellingen over sykkelboden), samt jernportene mot Bergensgata og utgangen ved nedkjøringen til garasjen. I saker som angår dette fellesområdet, fungerer styret for Bergensgata 26 Garasjesameie i praksis som et «fellesorgan» mellom sameiene. Utgiftene til ulike tiltak fordeles likt mellom boligsameiene. Denne ordningen fungerer godt. Styret har som kjent medlemmer fra begge boligsameiene. Også tiltak som angår sameienes felles infrastruktur koordineres gjennom garasjesameiet (se eksempel i neste punkt).

Vann og avløp:
• Når det regner kraftig, samler det seg til dels betydelige mengder vann i hagen. To avløp utenfor sykkelboden tar unna hovedtyngden av dette. I forbindelse med styrtregn har vi opplevd at ett av disse avløpene går tett, og at det har kommet vann inn i sykkelboden. Dette har igjen ført til lekkasje ned i bodområdet, der det ble gjort mindre skader på eiendeler. For å forebygge nye tilfeller av lekkasje, har vi fått inspisert rørene med kamera. Vi har skiftet slukristene, og bedt vaktmesteren være ekstra nøye med å rense disse for løv, slam etc. I det aktuelle bodområdet har vi fått laget en skjerming som vil holde vannet unna bodene, i tilfelle det skulle oppstå ny lekkasje.
• To grunnvannskummer i garasjen, samt kummen i vannmålerrommet er sjekket og renset. To pumper i kummene er skiftet ut.
• I hovedinntaket for vann er det skiftet en defekt reduksjonsventil, samt montert

en tilbakeslagsventil. Vannet i bygget ble stengt i forbindelse med dette. Rørlegger Teknikk AS har utført rørinspeksjon og arbeidet med kummer og pumper.
• Utgiftene til disse tiltakene er delt likt mellom de to boligsameiene og Bergensgata 26 Garasjesameie.
• Vi har forbedret rammeavtalen med Rørlegger Teknikk AS, slik at vi nå har en mer detaljert beskrivelse av årlig kontroll av vann- og avløpsanlegget i bygget.

Garasjen:
Ny garasjeport, levert av Assa Abloy, ble montert 18. februar 2025.
Nedkjøringsrampen til garasjen er utbedret.
Bergensgata 26 Garasjesameie har budsjettert med bevegelsessensorer for å tenne lyset i garasjen, samt nye nødlys.

Vaktmester:
Oslo & Viken Eiendomsdrift AS tok over vaktmester- og renholdstjenestene etter Vaktmester Andersen 01.06.2024, i tråd med styrevedtak som ble gjort i februar 2024 (før forrige årsmøte).

Heisen:
Vår heisleverandør KONE har montert fotocelle-felt, til erstatning for fotocelle-øye. Dette skal gjøre heisen mer stabil. I forbindelse med kontroll av heisen er det skiftet en sikkerhetsvaier.

Andre tiltak:
Installatørene AS har montert led-lys med sensor i avfallsrommet og i sykkelboden.
Tanken om nytt nøkkelsystem har vi foreløpig ikke gjort noe konkret med, da årsmøtet ikke ga styret noe entydig signal om hva vi bør gjøre.
Dugnad:
Den årlige dugnaden ble gjennomført 13.05.2024 og 14.05.2024 med godt oppmøte.

Adventsmarkering:
Vårt sameie stod for den felles juletretenning med servering for begge sameier.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har pt ingen lån.

Boligsameiet er ikke tilknyttet sikringsornding.

Ingen lån registrert for leilighet.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 16 694,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 283 161,-
Budsjettet for 2025 la til grunn et overskudd på kr. 133 000,-

Komplett budsjett og regnskap følger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiet praktiserer dugnadsgebyr.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Av hensyn til allergikere og renhold i fellesareal, anmodes hundeeiere om å benytte utvendig trappeoppgang.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3822082

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 459 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 1 459,1 kvm som er fellesareal og er opparbeidet med stenbelagte arealer, gressplen, beplantning, lekeapparater m.m. Felles takterrasse i sameiet. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under oppsatte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bo sentralt - med alt du trenger rett utenfor døren!

Leiligheten har en god beliggenhet i et populært og veletablert nabolag, med en sjelden kombinasjon av natur og byliv. Her bor du i et hyggelig område med nærhet til både turstier, parker og alle hverdagens nødvendigheter. Det er kort vei til både sentrum og studiesteder, noe som gjør dette til et attraktivt bosted for både studenter, etablerte og enslige som ønsker en enkel og innholdsrik hverdag.

Rett utenfor døren finner du et godt utvalg butikker og spisesteder som gjør hverdagen enkel og trivelig. Kiwi og Rema 1000 ligger like ved, og Meny i Bjølsenhallen tilbyr et bredt sortiment kun få minutter unna. Området byr også på koselige serveringssteder som Norð bakeri, Bjølsen Sushi og Pizza Pancetta, perfekt for en kaffepause eller middag med venner. Flere søndagsåpne butikker og små, lokale aktører bidrar til et levende og praktisk nærområde.

Kollektivtilbudet er svært godt og gjør det enkelt å komme seg rundt i byen. 37- og 54-bussen går hyppig fra holdeplass like ved, og førstnevnte kjører hele døgnet. 51- og 20-bussen er også lett tilgjengelige, og tar deg til både marka og andre bydeler. Fra Nydalen T-banestasjon, bare 12 minutters gange unna, går linje 4 og 5 med raske forbindelser til hele byen. For ekstra fleksibilitet og et mer miljøvennlig transportalternativ finnes det bysykkelstasjoner i nærområdet.

Med Voldsløkka og Bjølsenparken like ved har du grønne lunger og aktivitetstilbud i umiddelbar nærhet. Her finner du blant annet fotballbaner, tennisbaner, skatehall og skøytebane m.m. - perfekt for både store og små. Akerselva gir deg flotte turmuligheter hele året, enten du vil jogge ned til sentrum eller gå i roligere

tempo mot Maridalsvannet. For innendørs trening tilbyr Bjølsenhallen et mangfold av aktiviteter, og i Nydalen finner du moderne treningssentre som SATS, EVO og SiO Athletica.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 31.01.2006.

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.

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

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

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

Kommunedelplan:
KDP-17

Reguleringsplan:
S-2255
Saken gjelder:
Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.
Sakstype: Eldre reguleringsplan
Vedtaksdato: 28.07.1977

Pågående byggesaker i nærområdet:
Moldegata 10 - oppføring av leilighetsbygg
Saksnummer: 2025/08799 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202214935
Status: Under behandling
Søknaden omfatter oppføring av leilighetsbygg og opparbeidelse av vei i Moldegata, bydel Sagene. Det etableres 13 boenheter med private uteoppholdsarealer fordelt over fem etasjer.
Bygningen får felles takterrasse og utearealer på bakken, samt innvendig sykkelparkering og avfallshåndtering på bakkeplan.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/222/226/50:
14.05.2004 - Dokumentnr: 33121 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:522 Bnr:1
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2004 - Dokumentnr: 33121 - Erklæring/avtale
samme rett til uteoppholdsarealet.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningstaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2004 - Dokumentnr: 33121 - Erklæring/avtale
samme rettigheter og plikter til gnr. 522 bnr. 1.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo komune Plan- og bugningstaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2004 - Dokumentnr: 33121 - Erklæring/avtale
Forbud mot innhegning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningstaten,
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2004 - Dokumentnr: 33121 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan-og bygningstaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2004 - Dokumentnr: 33121 - Erklæring/avtale
Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommue Plan- og bygningstaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2004 - Dokumentnr: 33121 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:183
Bestemmelse om adkomstrett
Bruksrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2004 - Dokumentnr: 33121 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Vann og avløpsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2004 - Dokumentnr: 37215 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 50
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/3587

14.05.2004 - Dokumentnr: 33121 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:522 Bnr:1
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningstaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226

14.05.2004 - Dokumentnr: 33121 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:522 Bnr:1
Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bugningstaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

Leiligheten er fraflyttet og flyttevask er utført til visning, ytterligere flyttevask blir ikke uført.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar

kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Interiør og fasade direktefaktureres ca. kr. 5 800,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Tilstandsrapport direktefaktureres ca. kr. 9 900,-

Samlet skal selger betale kr. 134 900,- 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 27. februar 2026

Ansvarlig megler

Bjørn Støylen , Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91321525

Megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Bergensgata 36N

Bergensgata 36N

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 407 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 532 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ... 281 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	10 min 0.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 2.4 km

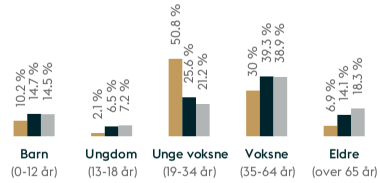
Offentlig transport

Badebakken Linje 37, 54	2 min 0.2 km
Nydalen Linje 4, 5	9 min 0.7 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.3 km

Barnehager

Montesorribhg. Solsikken Maris... 12 barn	2 min 0.2 km
Margarinfabrikken bhg Gamlebyg... 182 barn	3 min 0.3 km
Badebakken barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjølsen	3 891	3 044
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	5 min
Voldsløkka idrettsanlegg	6 min
Fitnesspoint Nydalen	6 min
CrossFit Oslo	7 min

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



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

Bergensgata 36N
0468 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2004
BRA: 47 m^2
BRA-i: 42 m^2
Rapportdato: 18.2.2026 (Gyldig til 18.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	7	0	0

Supertakst
GNR: 222 BNR: 226 SNR: 50
Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Bergensgata 36N
0468 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40110

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 pga alder.
Kjøkken	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Vannledninger	TG2 pga alder.
Varmtvannsbereder	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Våtrom: Våtrom: Modulbad fra 2004 - Overflater	TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk. TG2 pga forvitret fugemasse imellom fliser enkelte steder.
Våtrom: Våtrom: Modulbad fra 2004 - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 pga alder.
Våtrom: Våtrom: Modulbad fra 2004 - Sanitærutstyr	TG2 pga behov for lekkasjesikring.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
17.2.2026	**18.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Heidi Orderud Øian**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Torkjeld Bjørvik**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Tittel:	**Takstmann**	Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Bergensgata 36N, 0468 Oslo**						
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	222	Bruksnr:	226	Festenr:	
Seksjonsnr:	50	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2004						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er utvendig pusset og er kledd med liggende panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	**42**	**42** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e	**0**	**0**
Kjeller	**5**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**5** Romfordeling: Sportsbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**47**	**42**	**5**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 250 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår. Balkong: 2-lags isolerglassvinduer i trekarm. Innadslående 2-fløyet dør. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Soveromsdøren er skyvedør montert på vegghengt skinne over døråpningen. Ytterdører: Isolert ytterdør uten brannklassifisering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 20år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer på sikt.
Det er ikke behov for strakstiltak, men på grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon, sammenliknet med nyere vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

6.2 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum av stål.
Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
Det var ikke krav om dette da leiligheten ble etablert, men bemerkes pga referansegrunlaget, som er dagens krav.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Ingen merknader.

6.3 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.4 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — TG-1

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Ingen merknader.

6.5 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger — TG-2

Røropplegget består av rør-i-rør system med fordelerskap på badet. Stoppekraner er funksjonstestet og vurderes uten avvik.
Tilstandsgrad 2 settes pga alderen ettersom røropplegget nærmer seg utløpt forventet levetid, men det er ikke behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Lekkasjer kan oppstå over tid pga alderen.
Tiltak: På kort sikt kan det installeres en magnetventil i forbindelse med hovedkran slik at vannet stenges automatsik ved en eventuell vannlekkasje. Dersom badet skal pusses opp vil det være hensiktsmessig å skifte ut røropplegget samtidig. Merk at rør-i-rør system har lang levetid og egner seg godt for reparasjon og lokal utbedring sammenliknet med f.eks kobberrør.

6.6 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Eier opplyser at det ble gjennomført eltilsyn i 2022.

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.
Eier opplyser at det har vært varmgang i det elektriske anlegget og at de derfor engasjerte elektriker for å utbedre forholdet. Forholdet er ikke aktuelt i dag.

GENERELT:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.7 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
2023	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-2

Årsak: Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: Dersom det skulle oppstå en lekkasje vil vann renne på gulvet og gjøre skade på konstruksjonen.

Det var ikke krav om dette da leiligheten ble etablert, men bemerkes pga referansegrunlaget, som er dagens krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard til varmtvannsberederen som et forebyggende tiltak. Denne vil kutte vanntilførselen dersom det skulle oppstå en vannlekkasje.

6.8 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten har mekanisk avtrekk med styring fra kjøkkenvifte. Det er ikke registrert avvik på ventilasjonssystemet.	

6.9 Våtrom: Våtrom: Modulbad fra 2004

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

RISS/SPREKKER:
Enkelte steder har fugemasse imellom flisene løsnet eller forvitret. Dette er relativt normalt og vil skje over tid på bad over en 20-års periode.

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: flatt gulv.
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 23 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 9 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom gulvet har tilstrekkelig fall i dusjsonen, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Membranen er vurdert som intakt og uten skader på befaringsdagen men av hensyn til alderen må eier være oppmerksom på at lekkasjer kan oppstå over tid på grunn av naturlige bevegelser i bygget. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å rehabilitere badet med ny membran, overflater og sanitærutstyr. Om badet ikke skal rehabiliteres på kort sikt anbefales det å installere et dusjkabinett. Dette vil redusere fuktbelastningen på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Servantskap med blandebatteri.
Dusjhjørne.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Det var ikke krav om dette da leiligheten ble etablert, men bemerkes pga referansegrunlaget, som er dagens krav.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekket er funksjonstestet med papir, og det er registrert sug i kanalen.

Ingen merknader.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.10 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- **Rom under terreng**
- **Balkong, terrasse, platting**
- **Takkonstruksjon og loft**
- **Vannbåren varme**
- **Varmesentral**

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjørvik, Torkjeld	9578-5995-4-160565	2026-02-24 18:31:06
Øian, Heidi Orderud	9578-5993-4-2431470	2026-02-24 18:34:38

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
24. feb. 2026

Oppdragsnummer
8-0093/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergensgata 36N, 0468 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Heidi Orderud Øian, Torkjeld Bjørvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2011

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: 3822082
Forsikret i: Tryg 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: Bjølsen Rør AS, 2021: Skiftet toalett Bjølsen Rørservice AS, 2023: Skiftet vannlås

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

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren as, 2024: Byttet innmat sikringskap. Byttet regulator Brødrene Kolstad installasjon as, 2025: Montering av 3 lamper, bytte av ledning til komfyr

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn 2022 (stikkprøvekontroll)

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

Beskriv: Varmgang i elektrisk anlegg i 2024. Utbedret av elektriker. Forholdet er ikke aktuelt i dag.

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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? Se takstrapport

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 har vært leid ut i hele perioden. Har hatt enkelte overnattinger siste måneder. Har derfor ikke full oversikt over sameiet og leilighet. Anbefaler kjøper å sette seg inn i årsrapport, sameiemøter osv, da vi ikke har hatt behov for å følge med på disse. Dette for å få oversikt over evt planer i sameiet og området for øvrig.

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: 8-0093/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Øian, Heidi Orderud	**2026-02-24**	**Bjørvik, Torkjeld**	**2026-02-24**

Identifikasjon

bankID Øian, Heidi Orderud

Identifikasjon

bankID Bjørvik, Torkjeld

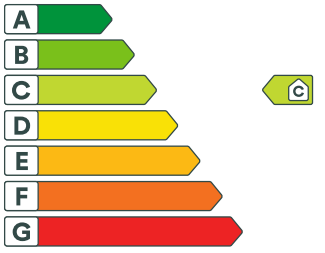
Signicat

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

enova

Energiattest

Adresse	**Bergensgata 36N, 0468 OSLO**
Dato for energimerking **24.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263024**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81765588**
Gårdsnummer **222**	Bruksnummer **226**
Seksjonsnummer **50**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **42,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **158,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **158,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 677 kWh**



Bergensgata 36N, 0468 OSLO

Detaljering

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



Bergensgata 36N, 0468 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Karoline Lillebøe Kling Frostad
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.frostad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0093/26 . Vår ref.: 5548-1-50 Dato: 24.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Lisa Kristoffersens Plass
Organisasjonsnr:	987331917
Seksjonseier:	Øian, Heidi Orderud
Medeier:	Bjørvik, Torkjeld
Leilighetsnummer:	50
Adresse:	Bergensgata 36 N, 0468 OSLO
Seksjonsnummer:	50
Gnr.	222
Bnr.	226

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring AS- polisenummer 6634206.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hjemmeside https://vibbo.no/5548 Enkelte seksjonseiere har garasjeplass i 2328 Bergensgt 26 Garasjesameie. Megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 1/81 del av gnr. 522, bnr. 1 Oslo Kommune). Eierskiftegebyr for garasje kommer i tillegg Kjøpers f/p nr, tlf, e-post adresse og nåværende adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Sameiet praktiserer dugnadsgebyr Styret bruker beboerportalen Vibbo til å informere beboerne og å kommunisere. Vibbo gjør det lett for deg å komme raskt i kontakt med styret. Når du flytter inn, last ned Vibbo-appen eller gå inn på www.vibbo.no og logg deg på med ditt telefonnummer. På Vibbo finner du husordensregler og annen nyttig informasjon om sameiet. Felleskostnadene økes med 10% fra 01.01.25

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 639,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 194,50	
TV/bredbånd	445,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	277,-
Fradragsberettigede kostnader:	2,-
Annen formue:	16 694,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: dierkes@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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Eivind Olav Molde, e-post: lisakristoffersensplass@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter

FOR
BERGENSGATE 26 GARASJESAMEIE

Revidert 2. mars 2022

1. Eiendommen – rettslig regulering. Sameierbrøk.

Eiendommen gnr. 522 bnr. 1 med adresse Bergensgata 26 ligger i sameie mellom eierne. Forholdet mellom sameierne er regulert i vedtektene samt bruksplan datert 15.11.2003 som er utarbeidet av Ferd Eiendom AS i forbindelse med byggingen av garasjeanlegget. For øvrig kommer lov om sameige av 18. juni 1965 til anvendelse på forhold som ikke er regulert verken i vedtektene eller bruksplanen.

Eierbrøken for garasjeanlegget er fastsatt med det samlede antall parkeringsplasser som nevner.

2. Sameiets navn – oppgaver

Sameiets navn er Bergensgate 26 Garasjesameie. Sameiets valgte organer skal gjennomføre drift/vedlikehold av eiendommen, og skal treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave.

3. Styret

3.1 Sameiet skal ha et styre som består av 1 leder og 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Alle rekrutteres fra styrene for Voldsløkka Park SE og Lisa Kristoffersens Plass SE, med lik fordeling mellom disse.

Alle velges for 1 år om gangen. Styreleder skal i oddetallsår være styreleder i Voldsløkka Park SE og i partallsår være styreleder i Lisa Kristoffersen Plass SE.

3.2 Styret utøver den daglige ledelse av sameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til sameiets disposisjon bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av eiendommen skal organiseres og utføres, og hvilke fullmakter som skal gis i den forbindelse.

3.3 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle fakturaer attesteres av to styremedlemmer før utbetaling

3.4 Styret holder møte når styreleder eller et flertall av medlemmene krever det.

3.5 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Sameierne har rett til innsyn i protokollen med unntak av vedtak/referat som inneholder personlige opplysninger om andre sameiere.

3.6 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder eller nestleder, er tilstede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i hans fravær vil nestleders stemme ha tilsvarende betydning.

3.7 Styret skal sørge for at eiendommen vedlikeholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet, og slik at alle krav om brannsikring etc. er oppfylt.

3.8 Styret påser at kostnadene til sameiets virksomhet fordeles og innkreves i henhold til eierforholdet.

4. Årsmøtet

4.1 Sameiets øverste organ er årsmøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og innkalling skjer med minst 8 og høys 20 dagers varsel.

4.2 Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

4.3 Alle sameiere har en stemme. Fullmakter fra sameiere må fremlegges ved årsmøtets åpning.

4.4 Det velges dirigent til å lede årsmøtet og en referent samt to personer til å undertegne protokollen. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger bekjentgjøres for sameierne.

4.5 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold samt vedtektsendringer kan vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall. Endringer i fordelingen av felleskostnader kan bare vedtas ved med tilslutning fra de sameiere som endringen gjelder.

4.6 Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

1) Behandle styrets årsrapport

2) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

3) Velge styre

4) Fastsette eventuell godtgjørelse til styrets medlemmer

5) Velge revisor dersom det er ønskelig (ikke noe lovkrav om dette i tingsrettslige sameier)

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

4.7 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 10 % av sameierne fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt disse regler passer. Sameierne kan innkalles med minst 5 dagers varsel.

5. Rett til bruk – bruksplan

5.1 Eierandeler med bruksrett til p-plass gir rett til å disponere p-plass i henhold til bruksplanen eller senere endringer av denne.

Bruksrett til bod gir rett til å disponere bod eller lager i henhold til bruksplanen eller senere endringer av denne. Arealer som iht. bruksplanen ikke utgjør p-plasser, lager eller boder, kan brukes til det arealene er ment å skulle brukes til, for eksempel til betjening av fjernvarmeanlegg, ventilasjon og andre tekniske installasjoner. Fellesboder og andre arealer som er ment å skulle brukes av flere personer, kan benyttes iht. bruksplanen.

5.2 Den som har rett til å bruke bestemte deler av eiendommen kan bruke hele eiendommen så langt det hører naturlig sammen med bruken av en p-plass, bod, lager mv. Eiendommen skal ikke brukes slik at den hindrer andres bruk eller på en unødvendig eller urimelig måte er til ulempe for andre.

5.3 Når det foreligger saklig grunn, kan styret foreta endringer i bruksplanen, for eksempel omfordeling av p-plasser eller boder mellom eiere eller andre som har bruksrett til slikt areal. Det kan ikke foretas endringer som fratar en sameier bruksrett og heller ikke andre endringer som er til urimelig eller unødvendig ulempe for en sameier.

5.4 All bruk av eiendommen skal skje hensynsfullt og slik at andres bruk ikke unødig hindres og slik at unødig skade ikke forvoldes. Årsmøtet kan fastsette nærmere regler for bruk av eiendommen.

6. Rettslig rådighet

Eierandel som gir bruksrett til P-plass, og som er ervervet av eier av seksjon i boligsameiene Voldsløkka Park og Lisa Kristoffersens Plass, kan kun overdras til en erverver som er eier av seksjon i et av boligsameiene. Det gjelder ingen slik begrensning for utleie av P-plass.

Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker. Styret skal også gis melding dersom noen av eierne vil bytte p-plass.

Sameierne har ikke forkjøpsrett når andel i sameiet skifter eier.

Bruksrett til bod eller lager kan kun overdras sammen med den seksjon i sameiene som bruksretten er knyttet til.

7. Fordeling av felleskostnader

Sameiets kostnader fordeles etter eierbrøken. P-plasser utgjør 50% av garasjearealet med lik brøk per p-plass, 1/79-del. Øvrig 50% fordeles mellom Voldsløkka Park SE (VP) og Lisa Kristoffersen Plass SE (LKP) iht. antall boder slik at brøken utgjør 49/106 for VP og 57/106 LKP.

8. Vedlikehold

Så langt ikke annet fremgår av vedtektene eller bestemmelser gitt i medhold av vedtektene, skal eiendommen holdes vedlike av sameiet.

Boder og lager (dør, lås m.m.) skal vedlikeholdes av den enkelte som har bruksretten. Sameiet har ansvar for vedlikehold av selve bygningskonstruksjonen også der bodene er plassert.

Drift og vedlikehold av heiser og trappeoppganger til og med dør inn til garasjesameiets eiendom påhviler det enkelte sameiet som trappen/heisen leder opp til. Det samme gjelder tekniske installasjoner med til hørende rom, som betjener det enkelte sameiet på eiendommene over garasjen.

9. Adkomst/ferdsel.

Eiere/bruksrettshavere/leiere i garasjeanlegget har rett til nedkjørsel som ligger på gnr...., bnr...denne rettighet er tinglyst på eiendom....

All ferdsel i garasje anlegget skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade forvoldes. Parkering kan bare skje på oppmerkede plasser.

10. Kameraovervåking i garasjen

Sameiet har godkjent kameraovervåking av garasjen. Overvåking må skje i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS PLASS

Organisasjonsnummer: 987331917
Møtet ble avholdt 31. mars kl. 17:30, Sagene IFs klubbhus (Stavangergata 32).

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:
Camilla Nymark er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Camilla Nymark foreslått. Som protokollvitner ble Inga Fløisand foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 170.000

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Eivind Molde

Følgende stilte til valg:
Eivind Molde

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Erik Onarheim Storm

Følgende stilte til valg:
Ruth Hetland
Erik Onarheim Storm

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Andreas Gladbakke
Ruth Hetland

Følgende stilte til valg:
Andreas Gladbakke
Ruth Hetland
Erik Onarheim Storm

Transaksjon 09222115557543075016 Signert CN, IF

V E D T E K T E R

for

Sameiet Lisa Kristoffersen Plass org. nr. 987 331 917

Vedtektene er tilpasset og fastsatt i sameiermøte den 25.08.2004 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

Endret 18.03.2009, 24.02.2015 og 04.03.2019

Endret på årsmøte 06.03.2018 i medhold om eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.
Endret på årsmøte 27. februar 2020
Endret på årsmøte 28. februar 2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Lisa Kristoffersen Plass. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.04.2004.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 56 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 222, 226 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel hvor boligdelen består avrundet av til sammen 3006 BTA og næringsdelen består avrundet av til sammen 581 BTA.
Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med

BESKYTTET

korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Alt areal som ikke eksklusivt tilhører den enkelte seksjon er fellesareal mellom bolig og næring. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Av hensyn til allergikere og renhold i fellesareal, anmodes hundeeiere om å benytte utvendig trappeoppgang.

BESKYTTET

4. Sameiets parkeringsplasser - Bergensgata 26 Garasjesameie
Garasjeanlegget og kjeller under sameiet er skilt ut med eget gårds- og bruksnummer og etablert som et eget tingsrettslig garasjesameie. Sameiernes rettigheter og plikter i garasjeanlegget mht drift, adkomst, boder, lager, og fellesinstallasjoner m.m. er regulert i tinglyst erklæring på sameiets eiendom, samt egne vedtekter m/ bruksplan for garasjen, som er bindende for sameierne i Sameiet Lisa Kristoffersen Plass.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

BESKYTTET

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Følgende spesielle poster tas ut og fordeles på annen måte enn sameierbrøk:
a) Næringsseksjonen bærer alle kostnader til feiing, spyling og snømåking av eiendommens fortau ved næringsseksjonene. Videre bekoster næringsseksjonen alle kostnader til rengjøring, ventilasjon og vedlikehold av næringsseksjonens **utvendige** fasade (inkludert vinduer) og dører.
b) Næringsseksjonen og boligseksjonene bærer kostnadene til sin egen renovasjon. Næringsseksjonen bærer også særlige kostnader, som følge av den særlige bruken av næringsseksjonen.

BESKYTTET

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

BESKYTTET

(2) Styreleder velges for ett år. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

BESKYTTET

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

BESKYTTET

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

BESKYTTET

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlig deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

BESKYTTET

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11. Kameraovervåking av fellesarealer
Sameiet har godkjent kameraovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
f) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Videre plikter sameierne å overholde gjensidige rettigheter og plikter mellom naboeiendommene, herunder utomhusplan og regler for felles bruk og vedlikehold av utomhusarealer.

BESKYTTET

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

BESKYTTET

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5548
SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS PLASS

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS PLASS

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:
31. mars 2025 kl. 17:30, Sagene IFs klubbhus (Stavangergata 32).

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS PLASS

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

Camilla Nymark 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 Camilla Nymark 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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5548 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5548 Lisa Kristoffersens Plass SE.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

Styrets årsrapport

Forrige årsmøte ble holdt 19. mars 2024 kl. 17.30 i Sagene IFs klubbhus, Stavangergata 32.

Siden årsmøtet har sameiets tillitsvalgte vært:
-Styreleder: Eivind Molde, Bergensgata 30 K
-Styremedlem: Sigbjørn Windingstad, Bergensgata 26
-Styremedlem: Kjell Åge Karlsen, Bergensgata 32 K
-Varamedlem: Ruth Hetland, Bergensgata 36 D
-Varamedlem: Svein Tore Buli, Bergensgata 36 C

Styrets arbeid

Styremøter
Siden årsmøtet er det holdt fem ordinære styremøter. I tillegg er det holdt konstituerende møte, budsjettmøte og regnskapsmøte sammen med vår rådgiver i OBOS. Styret har hatt to representanter i styret for Bergensgata 26 Garasjesameie.

Røykvarslere
Fra bygget var nytt, har leilighetene hatt ioniske røykvarslere som er tilkoblet strøm. Leilighetene i Bergensgata 26 har i tillegg hatt sensorer som er tilkoblet det felles brannalarmanlegget. Alle røykvarslere er skiftet ut, og leilighetene har nå optiske røykvarslere (Installatørene AS/Schneider Electric).

TV/bredbånd
Alle leiligheter har fått ny ruter (Wifi-ruter II) og TV-boks (T-We-boks II). Dermed har leilighetene nytt og moderne utstyr som er i tråd med dagens krav. Dette er et resultat av at sameiet inngikk en ny treårig fellesavtale med Telenor om levering av TV og bredbånd. Avtalen medførte at utgiftene til bredbånd ble redusert med kr 32.196,00 i året. For hver leilighet gikk fellesutgiftene til TV og bredbånd ned fra kr 424 til kr 370 pr. måned.

Uteområdene

- Vi engasjerte firmaet Seal AS til å inspisere takterrassen og taket. Vi har fått en omfattende tilstandsrapport som vi vil følge opp i løpet av de nærmeste månedene.
- Det er utført noen mindre utbedringer på takterrassen (Tecta Tak AS).
- Det er malt opp ny merking av de to parkeringsplassene utenfor hovedinngangen.
- Vi har tatt kontakt med sameiene i Stavangergata 44 og 46 om vintervedlikehold i blindgaten utenfor hovedinngangen. Det er enighet om at utgifter til dette deles mellom sameiene. Vi har fått avklart fra kommunen at gaten er definert som en privat gate som kommunen derfor ikke har ansvar for mtp. vedlikehold eller vinterdrift.
- Plan- og bygningsetaten har oversendt forslag til detaljregulering av Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass til Rådhuset for politisk behandling. Det er foreløpig ikke tatt noen beslutning.
- Vi har signert en avtale med Postnord om pakketerminalen som står utenfor Kiwi. Pga. en misforståelse ble den først signert med Ragde eiendom som avtalepart. Ragde eiendom eier Ap Bergensgata AS, som leier ut lokaler til Kiwi. Vi tjener ikke noe på denne avtalen.
- I hagen er det anskaffet tre nye piknikbord med benker. Øvrige benker er beiset. Hagen er definert som området mellom gjerdet mot Voldsløkka og svalgangen i 2. etasje på Lisa Kristoffersens plass (øverst i gresshellingen over sykkelboden), samt jernportene mot Bergensgata og utgangen ved nedkjøringen til garasjen. I saker som angår dette fellesområdet, fungerer styret for Bergensgata 26 Garasjesameie i praksis som et «fellesorgan» mellom sameiene. Utgiftene til ulike tiltak fordeles likt mellom boligsameiene. Denne ordningen fungerer godt.

Styret har som kjent medlemmer fra begge boligsameiene. Også tiltak som angår sameienes felles infrastruktur koordineres gjennom garasjesameiet (se eksempel i neste punkt).

Vann og avløp

- Når det regner kraftig, samler det seg til dels betydelige mengder vann i hagen. To avløp utenfor sykkelboden tar unna hovedtyngden av dette. I forbindelse med styrtregn har vi opplevd at ett av disse avløpene går tett, og at det har kommet vann inn i sykkelboden. Dette har igjen ført til lekkasje ned i bodområdet, der det ble gjort mindre skader på eiendeler. For å forebygge nye tilfeller av lekkasje, har vi fått inspisert rørene med kamera. Vi har skiftet slukristene, og bedt vaktmesteren være ekstra nøye med å rense disse for løv, slam etc. I det aktuelle bodområdet har vi fått laget en skjerming som vil holde vannet unna bodene, i tilfelle det skulle oppstå ny lekkasje.
- To grunnvannskummer i garasjen, samt kummen i vannmålerrommet er sjekket og renset. To pumper i kummene er skiftet ut.
- I hovedinntaket for vann er det skiftet en defekt reduksjonsventil, samt montert en tilbakeslagsventil. Vannet i bygget ble stengt i forbindelse med dette. Rørlegger Teknikk AS har utført rørinspeksjon og arbeidet med kummer og pumper.
- Utgiftene til disse tiltakene er delt likt mellom de to boligsameiene og Bergensgata 26 Garasjesameie.
- Vi har forbedret rammeavtalen med Rørlegger Teknikk AS, slik at vi nå har en mer detaljert beskrivelse av årlig kontroll av vann- og avløpsanlegget i bygget.

Garasjen
Ny garasjeport, levert av Assa Abloy, ble montert 18. februar 2025. Nedkjøringsrampen til garasjen er utbedret. Bergensgata 26 Garasjesameie har budsjettert med bevegelsessensorer for å tenne lyset i garasjen, samt nye nødlys.

Vaktmester
Oslo & Viken Eiendomsdrift AS tok over vaktmester- og renholdstjenestene etter Vaktmester Andersen 01.06.2024, i tråd med styrevedtak som ble gjort i februar 2024 (før forrige årsmøte).

Heisen
Vår heisleverandør KONE har montert fotocelle-felt, til erstatning for fotocelle-øye. Dette skal gjøre heisen mer stabil. I forbindelse med kontroll av heisen er det skiftet en sikkerhetsvaier.

Andre tiltak
Installatørene AS har montert led-lys med sensor i avfallsrommet og i sykkelboden. Tanken om nytt nøkkelsystem har vi foreløpig ikke gjort noe konkret med, da årsmøtet ikke ga styret noe entydig signal om hva vi bør gjøre.

Dugnad
Den årlige dugnaden ble gjennomført 13.05.2024 og 14.05.2024 med godt oppmøte.

Adventsmarkering
Vårt sameie stod for den felles juletretenning med servering for begge sameier.

Informasjon
Styret bruker Vibbo aktivt til informasjon og kommunikasjon. Siden forrige årsmøte har vi lagt ut 18 nyhetssaker. Vi har 30 temasider med informasjon om sameiet, inkludert en side på engelsk.

Annen informasjon om sameiet

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret oppfordrer alle beboere til å bruke Vibbo aktivt. Husk at dere som leier ut leiligheten bør registrere leietaker på Vibbo. Da får beboeren informasjon om det som skjer, og styret får oversikt over de som bor i sameiet. Dette er også vedtektsfestet.

Henvendelser til styret kan sendes på e-post til lisakristoffersensplass@hotmail.com eller via Vibbo.

Generelle opplysninger om Sameiet Lisa Kristoffersens plass
Sameiet består av 57 seksjoner, derav 1 næringsseksjon. Sameiet Lisa Kristoffersens plass er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987331917, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 222/226

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand Skadeforsikring AS med polisenummer 6634206. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1.197.978.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS PLASS
ORG.NR. 987 331 917, KUNDENR. 5548

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 250 192	2 225 328	2 266 000	2 427 000
Andre inntekter	3	70	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 250 262**	**2 225 328**	**2 266 000**	**2 427 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-24 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-7 623	-9 073	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-116 253	-110 555	-122 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-13 470	-12 977	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-345 559	-412 548	-363 000	-515 000
Forsikringer		-173 420	-152 727	-168 000	-191 000
Kommunale avgifter	9	-578 211	-500 968	-575 000	-646 000
Energi/fyring	10	-66 016	-30 080	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-259 321	-254 797	-285 000	-265 000
Andre driftskostnader	11	-259 980	-264 846	-258 500	-276 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 991 002**	**-1 919 723**	**-2 027 500**	**-2 294 000**
DRIFTSRESULTAT		**259 260**	**305 605**	**238 500**	**133 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	23 950	13 655	0	0
Finanskostnader	13	-49	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**23 901**	**13 655**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**283 161**	**319 260**	**238 500**	**133 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		283 161	319 260		

SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS PLASS
ORG.NR. 987 331 917, KUNDENR. 5548

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		11 047	313
Forskuddsbetalte kostnader		147 553	138 172
Driftskonto OBOS-banken		462 923	186 030
Sparekonto OBOS-banken		626 294	604 448
SUM OMLØPSMIDLER		**1 247 817**	**928 963**
SUM EIENDELER		**1 247 817**	**928 963**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 197 979	914 817
SUM EGENKAPITAL		**1 197 979**	**914 817**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 325	13 029
Leverandørgjeld		22 514	1 117
SUM KORTSIKTIG GJELD		**49 839**	**14 146**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 247 817**	**928 963**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2025
Styret i Sameiet Lisa Kristoffersens Plass

Eivind Olav Molde Kjell Åge Karlsen Sigbjørn Windingstad

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 713 276
Kabel-tv	269 808
Forretningslokale	267 108
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 250 192**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	70
SUM ANDRE INNTEKTER	**70**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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 150 000.
I tillegg har styret fått dekket til bevertning på styremøte for kr 727, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 623.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 470
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 470**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-27 364
Drift/vedlikehold VVS	-21 728
Drift/vedlikehold elektro	-15 204
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 300
Drift/vedlikehold heisanlegg	-82 883
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 100
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-176 184
Kostnader dugnader	-797
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-345 559**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-319 753
Renovasjonsavgift	-258 458
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-578 211**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-66 016
SUM ENERGI / FYRING	**-66 016**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 755
Container	-5 050
Annet driftsmateriale	-1 893
Vaktmestertjenester	-107 671
Vakthold	-57 476
Renhold ved firmaer	-76 784
Snørydding	-1 898
Andre fremmede tjenester	-2 106
Trykksaker	-50
Andre kostnader tillitsvalgte	-727
Andre kontorkostnader	-1 140
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-3 380
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-259 980**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	23 878
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	72
SUM FINANSINNTEKTER	**23 950**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-49
SUM FINANSKOSTNADER	**-49**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Lisa Kristoffersens Plass

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 250 192	2 266 000	15 808	1 %
Andre inntekter	70	0	-70	100 %
Sum driftsinntekter	**2 250 262**	**2 266 000**	**15 738**	**1 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-21 150	-21 000	150	-1 %
Styrehonorar	-150 000	-150 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-7 623	-10 000	-2 377	24 %
Forretningsførerhonorar	-116 253	-122 000	-5 747	5 %
Konsulenthonorar	-13 470	-15 000	-1 530	10 %
Drift og vedlikehold	-345 559	-363 000	-17 441	5 %
Forsikringer	-173 420	-168 000	5 420	-3 %
Kommunale avgifter	-578 211	-575 000	3 211	-1 %
Energi/fyring	-66 016	-60 000	6 016	-10 %
TV-anlegg/bredbånd	-259 321	-285 000	-25 679	9 %
Andre driftskostnader	-259 980	-258 500	1 480	-1 %
Sum driftskostnader	**-1 991 002**	**-2 027 500**	**-36 498**	**2 %**
Driftsresultat	**259 260**	**238 500**	**-20 760**	**-9 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	23 950	0	-23 950	100 %
Finanskostnader	-49	0	49	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	**23 901**	**0**	**-23 901**	**100 %**
Årsresultat	**283 161**	**238 500**	**-44 661**	**-19 %**

BDO
Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS PLASS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS PLASS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EJNNH-Y2SML-L7ZSW-NCDN-0V8JE-ID5EA

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."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-09 22:53:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EUNNH-YZ5ML-LZZSW-KICDN-0V8JE-IDE5A

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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 31.03.25
Selskapsnummer: 5548 **Selskapsnavn:** SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS PLASS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER

Endret på årsmøte 03.03.2010
Endret på årsmøte 06.03.2012
Endret på årsmøte 05.03.2013
Endret på styremøte 13.09.2018
Endret på styremøte 12.06.2019
Endret på årsmøte 28.02.2023

Husordensreglene er et supplement til vedtektene for Lisa Kristoffersens Plass SE.

§ 1 Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere
Alle beboere skal til enhver tid vise nødvendig hensyn overfor de andre som bor eller oppholder seg i bygget. Sameierne må sørge for at leiligheten de eier brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det må tas hensyn til beboernes behov for hvile og søvn. Det skal være ro mellom klokken 23.00 og 07.00 mandag-fredag og mellom midnatt og 09.00 i helgene (dvs. midnatt fredag og lørdag kveld, 09.00 lørdag og søndag). Dette betyr at ingen beboere skal kunne sjeneres av lyder fra naboleiligheter, balkonger, svalganger eller takterrasse i denne perioden. Vær oppmerksom på at noen har soverom ut mot svalgangene, og kan bli sjenert av at det prates rett utenfor. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten må fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal umiddelbart etter arrangementet.

Ved vedlikeholds- og oppussingsarbeid mv. i seksjonene, skal det vises særlig hensyn til de øvrige beboerne. Dette innebærer at arbeid som medfører støy, slik som boring i vegger, hamring og lignende ikke skal forekomme før klokken 07.00 eller etter klokken 21.00 mandag-fredag, ikke før klokken 09.00 eller etter klokken 17.00 på lørdager, og ikke på søndager.

Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs. Røyking på balkonger bør begrenses mest mulig. Røyking bør ikke skje på svalgangene. Sigarettrøyk kan sive inn gjennom åpne vindu, og være til ubehag.

Rett til husdyrhold forutsettes at hensyn til alminnelig ro overholdes. Vær særlig oppmerksom ved hundehold. Av hensyn til allergikere og renhold i fellesareal, anmodes hundeeiere om å benytte utvendig trappeoppgang.

§ 3 Orden i fellesområdene
Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i ganger, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene skal være låst. Farlig materiale, inkl. giftige, eksplosive eller brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende, må ikke oppbevares i bodene.

Svalgangene er til bruk for adkomst til leilighetene samt til felles fritidsbruk. Svalgangene skal ikke brukes til oppbevaring av private gjenstander, som stoler eller bord. Tørking av klær skal ikke skje på svalgangene. Sykler skal ikke settes på svalgangene, men plasseres i sykkelboden eller i egen bod eller leilighet. Barnesykler kan settes i et eget stativ ved branntrappen utenfor sykkelboden.

Utspringene på svalgangene (3., 4. og 5. etasje) tilhører sameiet og må ikke disponeres på en måte som gir preg av privat eierskap. Tiltak til felles glede, som enkeltbord og stoler, samt blomsterpotter eller lignende, er tillatt. Beboerne oppfordres til å holde området utenfor sin egen inngangsdør fritt for sand, gress og lignende. Plassering av barnevogn som brukes jevnlig er tillatt så lenge den ikke hindrer passering eller kan være til hinder for frie rømningsveier.

Sneiper må ikke under noen omstendighet kastes over rekkverket, ned på vårt felles grøntområde, der barn leker.

Området under trappen i underetasjen skal kun benyttes til plassering av barnevogner.

§ 4 Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere i søppelrommet. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i dette rommet. Beboerne henvises i denne sammenheng til kommunens gjenbruksstasjoner.

Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Dersom én container er full, benyttes den neste. Reduserer volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av den som har forårsaket sølet. Av samme årsak skal avfall ikke hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Aviser, reklame og lignende skal ikke bli liggende utenfor inngangsdørene.

Styret har myndighet til å sørge for opprydning og avfallshåndtering dersom paragrafen ikke overholdes. Kostnader i forbindelse med dette, vil bli belastet den/de sameier/e eller beboer/e det gjelder.

§ 5 Postkasseskilt og callinganlegg
Styret ber seksjonseier/leietaker sørge for at postkassen er utstyrt med navn på den/de som bor i leiligheten. Kun originale skilt bestemt av styret kan brukes, og de skal være på plass senest 14 dager etter innflytting. Beboere er ansvarlig for å informere styret om hvilke navn som skal legges inn i callinganlegget.

§ 6 Ta vare på eiendommen
Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Det må utvises særlig forsiktighet med heis og dører. Heisdøren må ikke blokkeres på annen måte enn ved å dekke til sensoren i døren. Dørpumper skal ikke kobles fra hverandre.

Styret vil holde den enkelte ansvarlig for enhver skade som vedkommende påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og bidra til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

§ 7 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal repareres snarest mulig. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller WC slik at avløpsrørene går tett.

§ 8 Snørydding av terrasser
Beboere som har terrasse og balkong i sjette etasje (begge sider av leiligheten) er ansvarlige for å

holde disse fri for snø. Dette er nødvendig for å hindre at snø som smelter lekker ned i leilighetene med fare for å forårsake skade på bygningen.

§ 9 Felles signalanlegg
For at fellesanlegget for distribusjon av strøm, telefon, TV og bredbånd skal fungere etter hensikten, må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger. Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget.

§ 10 Energisparing
For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet.

§ 11 Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier må sørge for at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) vedkommende eier. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Bruk av kullgrill på balkongene er av brannvernshensyn forbudt.

§ 12 Brudd på husordensreglene
Eventuelle klager på en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove brudd på husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret, som følger opp saken direkte med dem det gjelder.

§ 13 Erstatningsansvar
Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

ORDENSREGLER FOR BRUK AV HAGEN

Hele hagen er til felles bruk for beboere i sameiene Voldsløkka Park og Lisa Kristoffersen Plass.
For å bidra til trivsel for alle brukere av hagen, ber vi alle om å benytte seg av hagen på en slik måte at det ikke er til ulempe for andre.

Lekeplass og bordtennis

Dette skal være til glede for alle barn og unge innenfor tidsrommet kl. 09.00 i helger og før 21.00 alle dager.

Husk å rydde etter bruk. Leker settes tilbake på plass og eventuelle ødelagte leker kastes. Kattenettet må tilbake over sandkassen og festes godt.

Det som ikke er leker, skal ikke lekes med. Dette være seg hageslanger, blomster og planter.

Hundehold

Av hensyn til alle brukere av hagen, skal ikke hunder luftes der.

Søppel

Det er ingen søppelkasser i hagen i dag, så du må ta ditt eget avfall og kaste dette selv.

Røyking/snus

Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter eller kaste snus på bakken. Vær oppmerksom på de rundt deg slik at du ikke er til sjenanse for andre som oppholder seg på samme sted.

Det er ikke tillat å røyke på lekeplassen.

Grill

Det er ikke anledning til å benytte grill, verken elektrisk, gass eller kull i hagen. Det er en bålpanne til felles benyttelse. Denne setter styret ut og tar inn i henhold til Oslo kommune sine bestemmelser om bålforbud.

Sykler

Sykler skal ikke plasseres i hagen. Disse skal plasseres i sykkelboden, barnesykler kan settes i sykkelstativet utenfor sykkelboden.

Øvrig opphold i bakgården

Generell bruk av hagen følger sameiets husordensregler. Det skal være alminnelig ro etter klokken 23.00.

Har du spørsmål? Kontakt styret der du bor på Vibbo

Med hilsen styret i Voldsløkka Park SE og Lisa Kristoffersen Plass SE

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.

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, 20483, 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

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).

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)

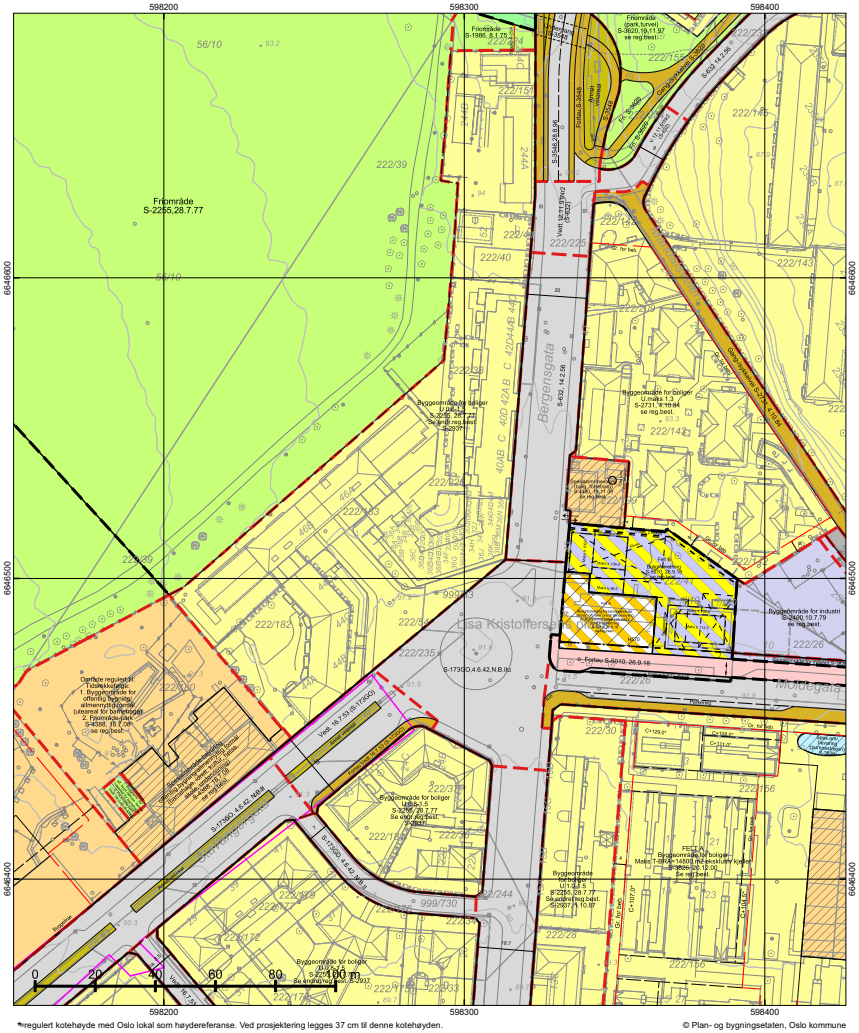
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

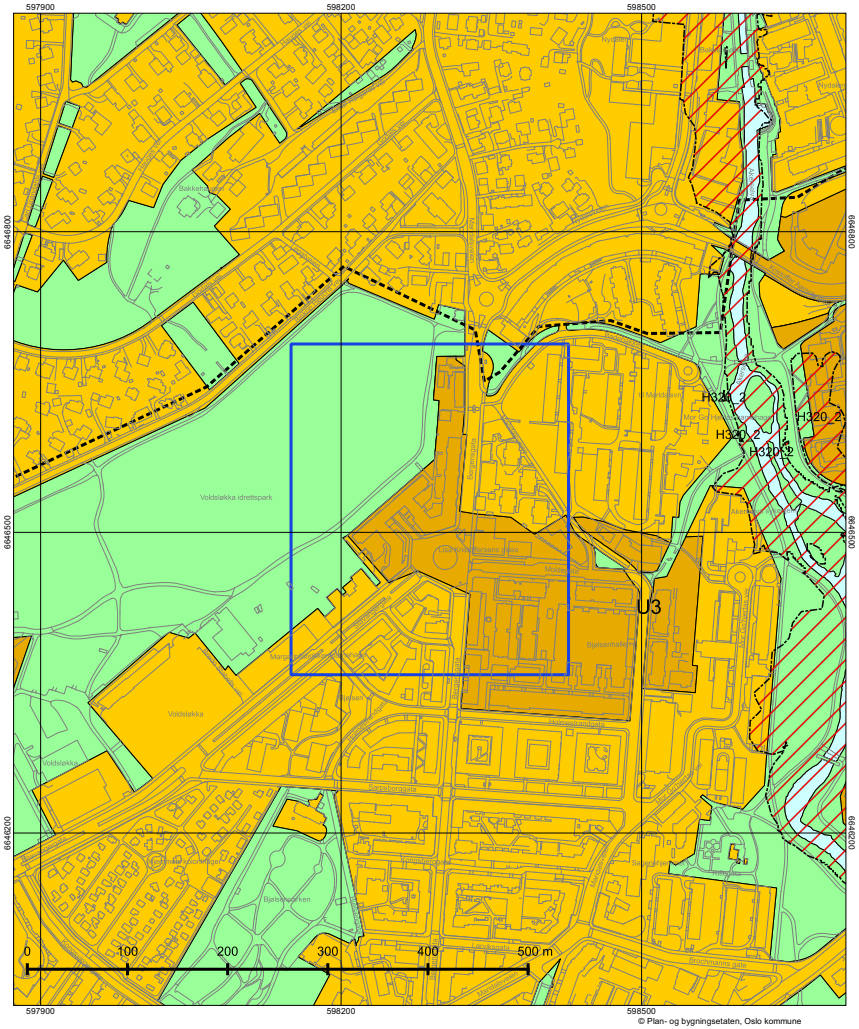
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer 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.


598200
598300
598400
6646600
6646500
6646400
Friområde
S-2255,28.7.77
Bergensgata
Lisa Kristoffersens Minde
Ankerveien
Ankerbrua
Ankerbrua
Ankerbrua



Oslo

Dato: 24.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153630/86527420
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

AS Realbygg
Postboks 233 Alnabru
0614 OSLO

Dato: 31 JAN 2006

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200203629-71 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sven Sandberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGENSGATA 26	Eiendom:	222/38/0/0
Tiltakshaver:	Ferd Eiendom AS	Adresse:	Postboks 6086 Etterstad, 0601 OSLO
Søker:	ARCASA Arkitekter AS	Adresse:	agveien 23 C, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - BERGENSGATA 26

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad 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/majorstuen

23332800

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

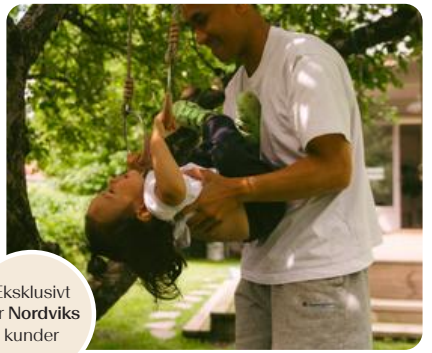
Kontakt

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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: 8-0093/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bergensgata 36N 0468 OSLO

Betegnelse: Gnr 222, bnr 226, snr 50 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no