

Bergensveien 2H



Velkommen til

Bergensveien 2H



Salgsoppgaven produsert 18. september 2025

Oppussingsobjekt på Grorud

Stor og lys 3-roms toppleilighet m/vestvendt balkong.
Mulighet for 4-roms. Oppvarming og varmtvann inkl. (a-konto).

Prisantydning	3 680 000,-
Fellesgjeld	12 538,-
Omkostninger	91 557,-
Totalpris	3 784 095,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 864,-
BRA-i	66 kvm
Totalt BRA	66 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1963

Ansvarlig megler	Silje Heggø
Telefon	901 33 890
E-post	s.heggo@nordvikbolig.no

Megler	Joachim Lindhjem
Telefon	941 58 144
E-post	j.lindhjem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Bergensveien 2H:

Boligen har et stort potensiale med en gjennomgående planløsning som gir gode muligheter. Her bor du fint til med en hyggelig balkong på 6 kvm og store vindusflater. Her får du stor stue, separat kjøkken, to gode soverom og flislagt bad. Du bor med umiddelbar nærhet til det meste man kan ønske med Grorud Senter like utenfor og en kort spasertur unna Lillomarka med gode turmuligheter.

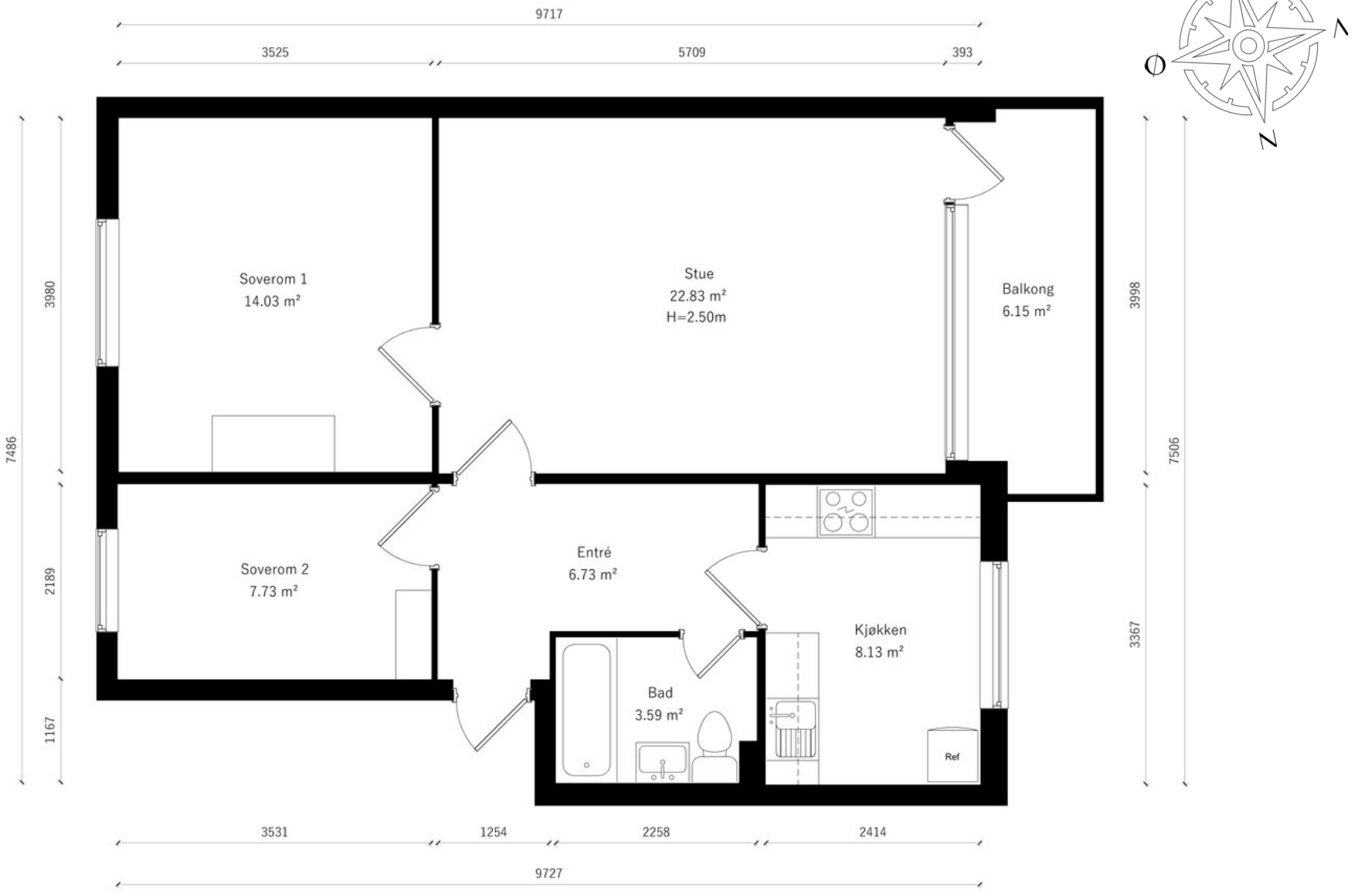
- Toppetasjen (4.etg)
- Vestvendt balkong på 6 kvm
- Praktisk gjennomgående planløsning m/separat kjøkken
- Mulighet for 3 soverom
- Store vindusflater
- Sentral beliggenhet
- Kort vei til kollektivtrafikk
- Varmtvann og oppvarming inkludert i felleskostnadene (A-konto)
- Kjellerbod

Arealer og innhold

BRA-i:	66 kvm
Totalt BRA:	66 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 66 kvm.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 6 kvm.


9717
3525
5709
393
Soverom 1
14.03 m²
Stue
22.83 m²
H=2.50m
Balkong
6.15 m²
Soverom 2
7.73 m²
Entré
6.73 m²
Kjøkken
8.13 m²
Bad
3.59 m²
Ref
7486
3980
2189
1167
3998
7506
3367
3531
1254
2258
2414
9727




















AEG







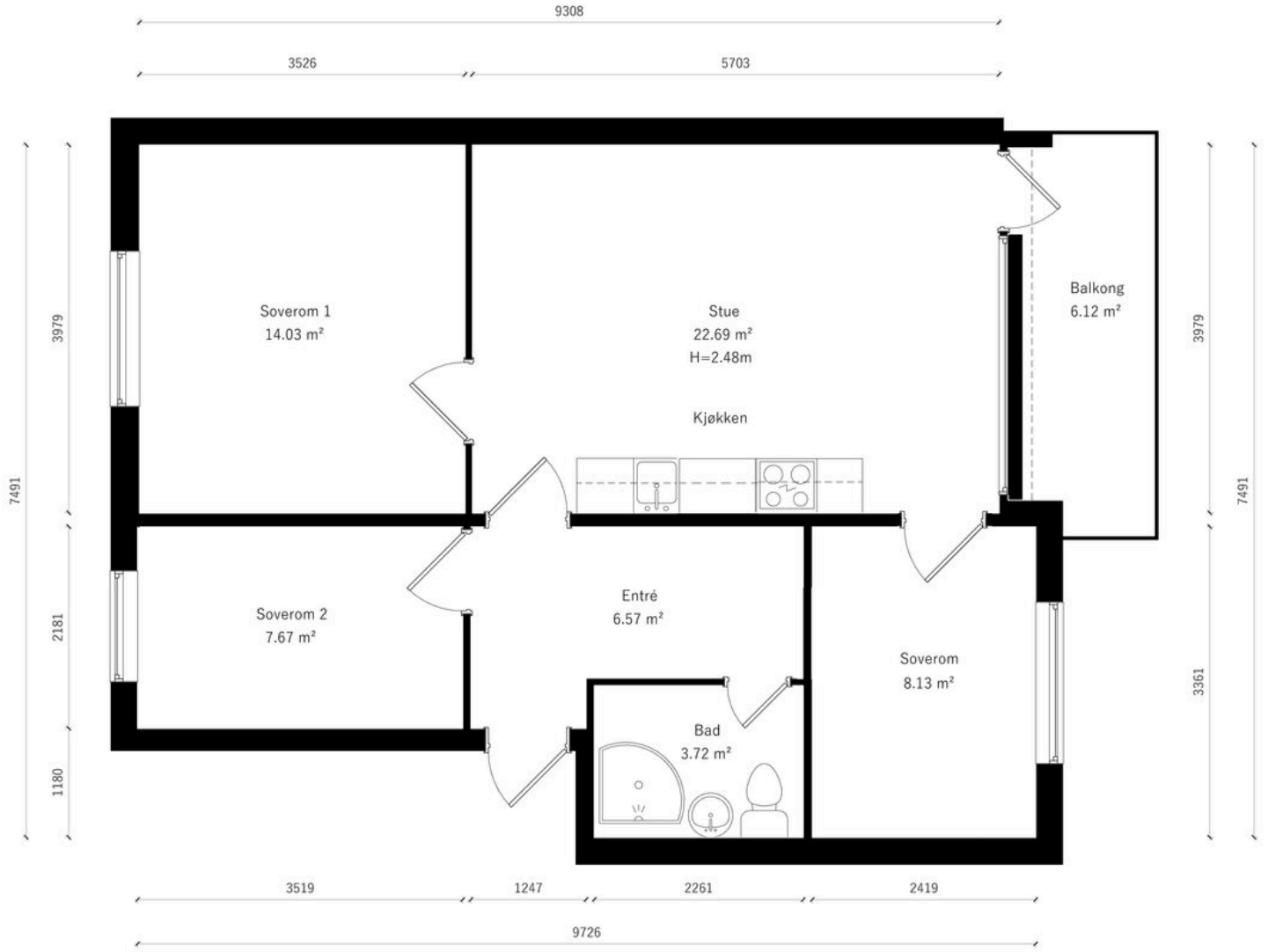









REMA 1000



Alternativ plantegning med en 4-roms løsning. Her er kjøkkenet flyttet ut til stuen. Undersøkelser vedr. utførelse og godkjenninger fra styret samt plan og bygg er kjøpers ansvar.

Bergensvei leilighet 31

NORDVIK

Alternativ plantegning med en 4-roms løsning.

Bergensveien 2H

Nabolaget Øvre Grorud - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Grorud skole (1-7 kl.)	4 min	
325 elever, 19 klasser	0.3 km	
Ammerud skole (1-7 kl.)	11 min	
573 elever, 27 klasser	0.9 km	
Tiurleiken skole (4-7 kl.)	13 min	
270 elever, 13 klasser	1 km	
Groruddalen skole (8-10 kl.)	13 min	
282 elever, 12 klasser	1.1 km	
Apalløkka skole (8-10 kl.)	17 min	
445 elever, 30 klasser	1.4 km	
Stovner videregående skole	7 min	
700 elever, 45 klasser	3.1 km	
Bjerke videregående skole	7 min	
464 elever	4.9 km	

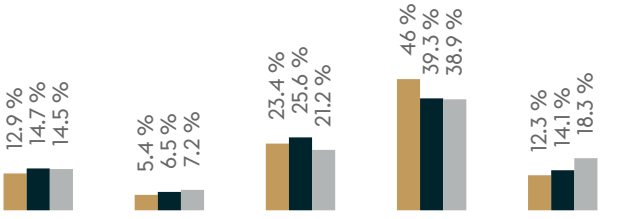
Offentlig transport

Grorud T	2 min	
Totalt 10 ulike linjer	0.1 km	
Grorud	2 min	
Linje 4, 5	0.2 km	
Grorud stasjon	16 min	
Linje L1	1.4 km	
Oslo S	17 min	
Totalt 24 ulike linjer	10.8 km	
Oslo Gardermoen	30 min	

Barnehager

Grorud idrettsbarnehage (1-5 å...	4 min	
81 barn	0.3 km	
Ammerudlia barnehage (0-5 år)	6 min	
135 barn	0.5 km	
Ammerudenga barnehage (0-5 år)	9 min	
107 barn	0.7 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Grorud	1 918	1 026
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Grorud idrettsanlegg	4 min
Ammerudhellinga balløkke	8 min
Grorud Sportssenter	4 min
Fresh Fitness Romsås	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 75/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon

Bergensveien 2H

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0259/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bergensveien 2H, 0963 OSLO
Gnr 94, bnr 4, snr 51 i Oslo kommune
Andelsnr 9 i Bergensveien 2 og 8 Borettslag, org.nr. 919170042

Selger
Grorud holding as

Kjøpesum og omkostninger
3 490 000,- (Prisantydning)
12 538,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 502 538,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
90 207,- (Forholdsmessig andel dok.avg ifm. overskjøting av eiendom til BRL)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
91 557,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
100 857,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 594 095,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 603 395,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1963

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 66 kvm.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Kjellerbod er ikke oppmålt av takstmann.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Innhold

4.etg | Totalt BRA: 66 kvm
BRA-i: 66 kvm | BRA-e: Kjellerbod er ikke oppmålt.
Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.
Vestvendt balkong på 6 kvm.
Det disponeres en kjellerbod, som ikke er oppmålt av takstmann.

Standard

ENTRÉ
Lys og praktisk entré med plass for garderobeløsning. Fra entréen har du tilgang til badet og stue, kjøkken, bad og soverom. Dørcalling ved inngangsdør.

STUE
Lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har fint plass til en sofaseksjon, spisebord og annet møblement.
Det er utgang til den vestvendte balkongen fra stuen. Balkongen er på 6 kvm med plass for sittegruppe, grill og beplantning. Fint utsyn uten særlig innsyn.

KJØKKEN
Separat kjøkkenrom med god spiseplass og vindu. Kjøkkenet er godt utnyttet med rikelig skap- og benkeplass, for både oppbevaring og matlagning. En hvit kjøkkeninnredning med glatte fronter, benkeplate av laminat og stålkum. Det er frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap, som medfølger salget. Takstmann opplyser om dels fuktskader i innredning, benkeplate og stor bruksslitasje. Det må påregnes oppgradering av badet.

SOVEROM
Det er to gode soverom i leiligheten. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeskap. Det er satt inn et medfølgende garderobeskap.
Det andre soverommet kan fint innredes etter behov. Her er det plass til seng, garderobeskap eller skrivepult. Rommet funker fint som gjesterom, barnerom eller kontor.

BAD
Flislagt baderoms med frittstående badekar, servant og frittstående toalett.
Badet har fått tg3 av takstmann og det må påregnes totalrenovering av baderommet.

OVERFLATER:
- Gulv: Laminat, fliser på bad.
- Vegger: Malt mur, fliser på bad.
- Tak: Malt betong.

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det salg ved fullmakt? "Ja"
Har du kjennskap til eiendommen? "Nei"

Tilleggskommentar: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Bygningssakkyndig

Anders Bryhn

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 27.06.2025:
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Bygning, generelt:

- Vinduer med isolérglass i treramme datert 13.02.04.
- Balkongdør med isolérglass datert 2014.
- Original inngangsdør i treverk/finér.

Bygningsdeler med TG3, store eller alvorlige avvik:

- Inngangsdør: Stor slitasje. Dels skadet rundt låskassen. Ikke tilfredstillende låser.
Tiltak: Utskifting må påregnes. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

- Overflater: Stor bruksslitasje. Sår, merker, hakk, ujevnheter, ikke fagmessig utførelse m.m.
Tiltak: Samtlige overflater må påregnes å oppusse av varierende grad og omfang.
Kostnadsestimat: Over 300 000,-

- Elektrisk anlegg: Det må påregnes store oppgraderinger evt. utskifting av hele det elektriske anlegget. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000,-

- Branntekniske forhold: Det er skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år, samt mangler for brannslukningsutstyr i boligen.
Kostnadsestimat: Under 10 000,-

- Bad› generelt: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: Over 300 000,-

Bygningsdeler med TG2, avvik som kan kreve tiltak:

- Felles konstruksjoner, velikeholdsoversikt: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendige dører: Stor slitasje.
Tiltak: Utskifting må påregnes. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000,-

- Alarm- og signalanlegg: Det er trolig krav til lekkasjestopper og komfyrvakt men det er vanskelig å vurdere pga. manglende opplysninger.

- Kjøkken› Avtrekk: Ble ikke testet pga. ikke strøm i leiligheten på befaringsdag.

- Kjøkken› Overflater og innredning: Dels fuktskader i innredning og benkeplate. Stor bruksslitasje.

Bygningsdeler med TG2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Vinduer: Noe malingsavskalling, generell bruksslitasje og svelling i vindusposter.

-Balkongdør: Slitasjemerker og slarkete låsemekanisme.

- Balkong: Rekkverket er målt til 90 cm og er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke tilfredsstillende fallforhold og noe malingsavskalling.

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

- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger (Dette gjelder originale rørstrekk). Manglende dokumentasjon for nyre rørarbeider.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Oppvarming: Strålelampe må ikke benyttes pga. elde og sprekk i bryterdeksel på utsiden av baderommet.

- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Radiatorer er ikke testet.

- Bad› Tilliggende konstruksjoner: Pga. høy vannstand ved avrenning i sluk er det stor risiko for fuktighet i etasjeskille. Det er vanskelig å vurdere dette nærmere da det krever adkomst til leiligheten under som ikke er gjort.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på medfølger.
Det er NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.
Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Grønn F. Se vedlagt energimerking. Megler har inten avsvar for energimerkingen.

Oppvarming

Oppvarming via radiator.
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Luftespalter over alle vinduer.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 864,- pr. mnd.

Inkluderer: Inn under felleskostnader så inkluderes følgende: Kommunale avgifter, renhold fellesareal, revisjon, forretningsfører, styrehonorar og bygningsforsikring. A-konto oppvarming og varmtvann blir avregnet en gang årlig og differansen blir ilagt felleskostnadene den måneden avregningen er klar.

Andre utgifter

- Strøm
- Innboforsikring
- Internett

Formuesverdi

Oppgitt formuesverdi er beregnet på skatteetaten.no sin boligkalkulator, da den er vanskelig å få opplyst av skatteetaten innen rimelig tid. Beregningsgrunnlaget er opplyst størrelse, alder og beliggenhet.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av TV/Internett tjenester. Det er kun kabel-tv som er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget heter Bergensveien 2 og 8 Borettslag med org.nr: 919 170 042.

Bergensveien 2 og 8 BRL er et nyetablert borettslag, og kjøper skal betale sin forholdsmessige andel av etableringsutgifter, herunder dokumentavgift ved overskjøting av eiendommen til borettslaget, i tillegg til kjøpesummen. Dette borettslaget inneholder 24 andeler (boliger) fordelt på adressene Bergensveien 2 og Bergensveien 8. Borettslaget i sin helhet er i sameiet Grorud Senter. Sameiet Grorud Senter inneholder totalt 94 boligseksjoner og 34 næringslokaler.

Styret opplyser:

- Det har vært skadedyr/veggdyr i sameiet. Anticimex har vært der for bekjempelse. Alt skal være ok nå.
- Det er ikke noen planlagte arbeider som vil kunne øke fellesgjeld eller felleskostnad.
- Balkongene er blitt totalrenovert.
- Det er skjeggkre og sølvkre i bygget, det settes opp felles av vaktmester i bygget.
- Det er sentralvarme i bygget.
- Det jobbes med å gå igjennom HMS oppgradering, noe oppussing av fellesområde. Det har ikke blitt vedtatt enda.

Forretningsfører

NORIAN Regnskap AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 12 538,-pr. 31.12.2024

Bergensveien 2 og 8 borettslag har ingen lån.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene for sameiet er vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring - Polisenr. 1160848

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 19 970 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet/borettslaget/selskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel/seksjon/leilighet/enhet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en sentral beliggenhet i et etablert boligområde på Grorud Senter. Her har man virkelig gangavstand til butikker, kjøpesenter, offentlig kommunikasjon og "alt" man behøver i hverdagen.
Det er et godt utvalg av kollektivtrafikk i nærområdet. Det er T-banestasjonen Grorud med linje 4 og 5 samt buss-/drosjesentral kun få minutter unna boligen. Med t-banen ned til jernbanetorget tar det kun ca. 22 minutter.

Ellers ligger boligen fint til i sentrale omgivelser med Lillomarka ca 1 kilometer unna boligen. Lillomarka er godt egnet for alle typer turer og har flere sportsstuer med servering, deriblant Lilloseter og Sinober. Lillomarka hardessuten et meget godt lysløypenett som gir utallige muligheter for skiturer om vinteren, og byr på mange idylliske tjern og vann, som blant annet Vesletjern, Steinbruvann (Stemmer'n) og Alnsjøen som har gangavstand fra boligen. Steinbruvannet er et badevann i Lillomarka nord for Oslo. Vannet ligger i et populært rekreasjonsområde nedenfor Røverkollen, i kort avstand fra Grorud og Romsås. Det er gode turmuligheter inn i marka herfra, både for vandrere, syklister og skigåere. Lillomarka arena er et helårs idretts- og aktivitetsanlegg hovedsakelig beregnet på breddeidretten og ligger i gangavstand fra boligen. Det dekker et område på nærmere 86 dekar og består av løyper, standplass, kunstgressbane, bygninger og tekniske anlegg.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 01.01.1969

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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede

byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger også følgende:
- Bergensveien 2-4-6-8 (Grorud senter) - Tilbygg forretningsenter + garasje - Ferdigattest - 2001
- Bergensveien 6-8 (Blokk E) - Boligblokk med forretninger - Ferdigattest - 1966

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til forretning/boliger S-1118. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Planprogram for Grorud sentrum - Saksnummer: 201605618 - Reguleringssak: Planprogrammet skal vurdere hele Grorud sentrum under ett, gi forutsetninger for en bedre sammenheng og mer bymessig utvikling. Grorud sentrum skal styrkes som lokalsentrum og kollektivknutepunkt. Det skal redegjøres for nødvendig utredningsarbeid.

Grorud sentrum er preget av store asfalterte trafikkområder, med kjøreveier, parkering og bussterminal. Det er fa° gode oppholdsplasser og et begrenset aktivitetstilbud. Gjennom ny regulering er målsetningen en fornyelse av Grorud sentrum i samsvar med Helhetlig plan for Grorud sentrum. En utbygging vil tilrettelegge for økt kulturtilbud, forbedre kvaliteten pa° utearealer, skape vakre og trygge byrom med liv pa° gateplan, samt etablere boliger, offentlige funksjoner (barnehage), ny busstasjon, kontor og forretninger innenfor planens begrensning. Det legges vekt på å skape god sammenheng til eksisterende sentrumsfunksjoner og grøntområder som, Monsebråten, Ravnkollen og Alnaparken, samt inngang til Badedammen.

Forslagsstiller har ambisjoner om å bidra til å utvikle Grorud sentrum; et stasjonsnært område/kollektivknutepunkt med gode sentrumsfunksjoner i Groruddalen. Bussterminal skal flyttes og oppgraderes og eksisterende senter komplementeres med næring, handel, kultur og boliger. Stedsutviklingen skal oppnås gjennom salg av detaljregulerte arealer, og bygges av private aktører. Det foreslås utearealsnormer, p-normer og krav til boligsammensetning slik det foreligger normer og føringer for indre by da det er et definert utviklingsområde. For uteoppholdsareal antas det at sentrale områder vil falle inn under områdetype 3 i Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo.

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/94/4/51:
19.07.1889 - Dokumentnr: 900175 - Erklæring/avtale
VEDR. DEMNING.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1913 - Dokumentnr: 900514 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 94 bnr 30
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1934 - Dokumentnr: 909806 - Skjønn
Bestemmelser om felles vannverk/ledning
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 94 bnr 30
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1934 - Dokumentnr: 436 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra gnr 94 bnr 28
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1943 - Dokumentnr: 2822 - Bestemmelse om bebyggelse
ANG. ARBEIDSSKUR.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1943 - Dokumentnr: 3559 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1943 - Dokumentnr: 5468 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1946 - Dokumentnr: 4352 - Erklæring/avtale
VEDR. DRENERING.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1946 - Dokumentnr: 11867 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1947 - Dokumentnr: 12607 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra gnr 94 bnr 30
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1947 - Dokumentnr: 15944 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra gnr 94 bnr 28
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere
23.04.1949 - Dokumentnr: 4497 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.1952 - Dokumentnr: 11508 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:351
Overført fra gnr 94 bnr 24
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1952 - Dokumentnr: 12819 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:351
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 94 bnr 24
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.1954 - Dokumentnr: 742 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 94 bnr 24
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1955 - Dokumentnr: 13068 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra gnr 94 bnr 29
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1958 - Dokumentnr: 14316 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra gnr 94 bnr 365
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.1961 - Dokumentnr: 8666 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1962 - Dokumentnr: 12337 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1964 - Dokumentnr: 3570 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra gnr 94 bnr 24
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1964 - Dokumentnr: 8630 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 94 bnr 24

Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1969 - Dokumentnr: 16013 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.1970 - Dokumentnr: 1638 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1972 - Dokumentnr: 14794 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.1976 - Dokumentnr: 8093 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1977 - Dokumentnr: 4946 - Erklæring/avtale
VEDR. UTSALG AV BAKERVARER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere
19.07.1977 - Dokumentnr: 15828 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1989 - Dokumentnr: 74927 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER
1.OVERDRAGELSESSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.2014 - Dokumentnr: 696514 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Scala Grorud AS
Org.nr: 977 563 968
Bestemmelse om felleskostnader
Bestemmelse om lasterampe
Bestemmelse om utvidet drift- og vedlikeholdsansvar
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1989 - Dokumentnr: 74927 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 51
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 80/16631
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 131 SEKSJONER

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til byggesakkyndig og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Med mindre annet er spesifisert, gjelder NEF sin standardliste over løsøre og tilbehør.

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort etter visning og før overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon
1,25%
inkl. mva

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 18. september 2025

Ansvarlig megler

Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Ansvarlig megler

Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94158144

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Bergensveien 2H

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

Bergensveien 2H - leilighet 415, 0963 OSLO

OSLO kommune

gnr. 94, bnr. 4

Andelsnummer 9

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



Befaringsdato: 02.09.2025 **Rapportdato:** 17.09.2025 **Oppdragsnr.:** 18333-2156 **Referansenummer:** IY5454

Foretak: AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

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



Rapportansvarlig

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Bergensveien 2H - leilighet 415, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 4
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i blokkbebyggelse fra år 1962. Sentralt beliggende de på Grorud senter i veletablert område bestående av både bolig- og næringsbebyggelse. Grorud senter har et godt utvalg av forretninger, kafeer/restauranter og diverse andre servicetilbud. Offentlig kommunikasjon i flere retninger i området (Grorud t-bane stasjon er like bortenfor). Gangavstand til turområder året rundt.

Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt. Opprinnelig planløsning. Det må påregnes omfattende oppussing/rehabilitering/utbedringer.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, vei og uteområder i tillegg til deler av marka på avstand.

Adkomst til felles trappegang inn fra felles gårdsplass. Det er ikke heis i oppgangen.

Felleskostnad pr. mnd. er ikke opplyst i denne rapporten.

Opparbeidet tomt med asfaltert parkeringsplass.

Parkering i offentlig gate etter gjeldende regler.

Borettslaget er en del av en samleseksjon i et sameie.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Grorud
Grunnkrets: Øvre Grorud
Valgkrets: Ammerud skole
Skolekrets: Grorud

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplaneller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er
utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget. En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta
en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

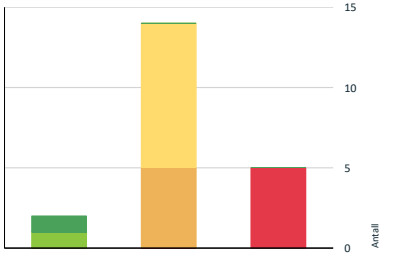
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bergensveien 2H - leilighet 415, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 4
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

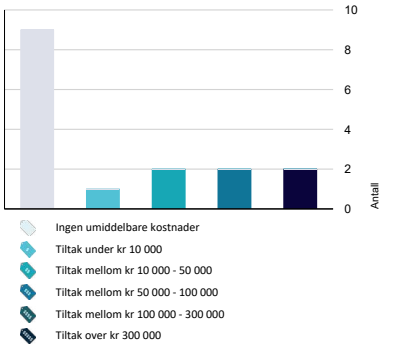
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Inngangsdør** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side
- **Våtrom > 4.etasje, leilighet > Baderom > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Felles konstruksjoner. Vedlikeholdsoversikt.** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 4.etasje, leilighet > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 4.etasje, leilighet > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkong** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Oppvarming** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

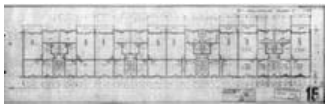
Våtrom > 4.etasje, leilighet > Baderom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Bergensveien 2H - leilighet 415, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 4
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK



Byggeår
1963

Kommentar
Iflg. Kartverket

Standard
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Godkjent dato: -
Igangsatt dato: 01.08.1961
Tatt i bruk dato: 01.12.1962
Kilde: Kartverket

Boligblokk oppført med hovedkonstruksjoner i betong. Støpte etasjeskillere.

Vedlikehold
Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

UTVENDIG

Vinduer

Isolérglass i treramme datert 13.02.04.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe malingsavskalling. Generell bruksslitasje.
Svelling i vindusposter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes skraping av malingsavskalling og maling på nytt. Enkelte vindusposter anbefales å utskifte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vindustype med fast karm.



Dato



Slitasje, svelling.

TG 3 Inngangsdør

Original inngangsdør i treverk/finér.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stor slitasje. Dels skadet rundt låskassen. Ikke tilfredstillende låser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bergensveien 2H - leilighet 415, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 4
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport



Inngangsdør



Låser



Inngangsdør

TG 3 Balkongdør

Balkongdør med isolérglass datert 2014.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitasjemerker. Slarkete låsemekanisme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Balkongdør



Dato



Slitasjemerker



Balkongdør

TG 1 Balkong

Balkong med adkomst fra stuen. Bygget med støpt dekke og rekkverk med plater på siden.
Ved nedbør er det avrenning til sluk i gulv.

Rekkverk høyde: 90 cm
Det er over 10m til bakken.

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ikke tilfredstillende fallforhold.
Noe malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bergensveien 2H - leilighet 415, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 4
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport



Balkong



Balkong



Balkong



Balkong

TG 2 Felles konstruksjoner. Vedlikeholdsoversikt.

Gjelder vedlikeholdsoversikt over felles konstruksjoner ihht. NS3600. Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstmann. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulvflater består av: Laminat. Fliser på bad.
Veggflater består av: Malt mur. Fliser på bad.
Himlinger består av: Malt betong.

Se "Baderom" for baderommets overflater.

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stor bruksslitasje. Sår, merker, hakk, ujevnheter, ikke fagmessig utførelse m.m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

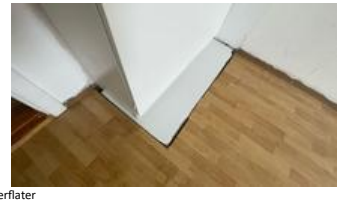
Samtlige overflater må påregnes å oppusse av varierende grad og omfang.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Overflater



Overflater



Overflater

TG 1 Etasjeskille

Støpt etasjeskille.
Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG ETT SOVEROM

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 11 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 30 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

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

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

Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

Bergensveien 2H - leilighet 415, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 4
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige trapper

Støpte trapper i fellesgang.



Felles trappegang.

TG 2 Innvendige dører

Slagdører fra byggeåret. Malte dører.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Stor slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skader. Slitasje.



Slitasje

VÅTROM

4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 3 Generell

Baderommet er tidligere oppgradert med gulvfliser og sanitærutstyr.

Dokumentasjon for utførelsen av våtromsarbeider er ikke kjent for takstmann. Dette gis TG2 på generelt grunnlag med bakgrunn i NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader" og med den usikkerhet manglende dokumentasjon medfører.

Det er originale hovedkonstruksjoner med den elde, slitasje og utidsmessighet det medfører.

Tilstandsrapport

Det er ingen tilfredstillende membranløsninger og originalt sluk.

Det var dårlig avrenning i sluk dvs. høy vannstand i sluk ved test og bruk av både dusj og servant.

Baderommet må totalrehabiliteres inkludert sluk og røropplegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Baderom



Baderom



Sluk i baderomsgulv.

4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av baderommet som det ikke er tilgang til, helst der det erfaringsmessig forekommer skader.
Metoden var ikke gjennomførbar pga. byggemåten og tilstøtende konstruksjoner.
Vurderingen er gjort basert på ordinært fuktsøk med Protimeter fuktapparat.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pga. høy vannstand ved avrenning i sluk er det stor risiko for fuktighet i etasjeskille. Det er vanskelig å vurdere dette nærmere da det krever adkomst til leiligheten under som ikke er gjort.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Baderommet må totalrehabiliteres inkludert sluk og røropplegg. Kostnadsvurdering er gitt under punktet Generell.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bergensveien 2H - leilighet 415, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 4
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport



Fuktsøk med Protimeter fuktapparat der det var mulig å komme til.

KJØKKEN

4.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og metallhåndtak, laminat benkeplater, stålkum med blandebatteri, plass til frittstående kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dels fuktskader i innredning og benkeplate. Stor bruksslitasje. Innredningen ansees som såpass skadet/slitt at utskifting må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av kjøkkeninnredning må påregnes. Evt. utskifting av aktuelle deler av kjøkkenet med mindre det er en fornuftig løsning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

4.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Ble ikke testet pga. ikke strøm i leiligheten på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Uvisst om det er behov for utskifting men det kan ikke utelukkes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Type rør: Originale kobberrør og nyere rørstrekk.

Fordelerskap: Nei. Evt. lekkasjevann fra vannrør blir ikke ledet til drensspalte i vegg på baderommet.

Hovedstoppekran for boligen: I felles kjeller. Det er vanskelig tilgang til stoppekraner innenfor inspeksjonsluken på baderommet, disse ble ikke testet av den grunn.

Lekkasjestopper: Nei, må påregnes å montere på kjøkken og baderom.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder originale rørstrekk.
Manglende dokumentasjon for nyre rørarbeider.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bergensveien 2H - leilighet 415, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 4
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport



Rør på kjøkken.



Rør bak toalettet.



Rør innenfor inspeksjonsluke på bad, vanskelig tilgang.

Avløpsrør

Originalt avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Originalt avløpsrør i innkassing.



Originalt avløpsrør i veggen.

Ventilasjon

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Luftespalter over alle vinduer.

Tilstandsrapport



Luftespalte



Luftespalte

TG 1 Oppvarming

Kun radiatorvarme i leiligheten.
Radiatorer er ikke testet/ikke i bruk da sentralfyr ikke er igangsatt for sesongen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Strålelampe må ikke benyttes pga. elde og sprekk i bryterdeksel på utsiden av baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Strålelampe på bad må demonteres/fjernes mht. sikkerhet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i bryterdeksel.



Radiator

Varmesentral

Felles sentralfyring i borettslaget. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

Varmtvannstank

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

TG 2 Alarm- og signalanlegg

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg: Nei
Lekkasjestopper: Nei, må påregnes å montere.
Komfyrvakt: Nei, må påregnes å montere. Mulig krav til det.
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Bergensveien 2H - leilighet 415, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 4
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er trolig krav til lekkasjestopper og komfyrvakt men det er vanskelig å vurdere pga. manglende opplysninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere lekkasjestopper og komfyrvakt.

TG 3 Vannbåren varme

Originale, vannbåren radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Radiatorer er ikke testet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det må påregnes en kontroll av radiatorene, det kan ikke utelukkes behov for oppgraderinger/utskifting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Radiator

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

-Skrusikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i fellesgang.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-Hovedsikring: 25 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Tilstandsrapport

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent

Generell kommentar

Det må påregnes store oppgraderinger evt. utskifting av hele det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Bergensveien 2H - leilighet 415, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 4
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Tilstandsrapport


El.skap



Kursanvisning


Skadet stikkontakt.


Skadet stikkontakt.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det må monteres ny røykvarsler og nytt brannslukningsapparat.

1. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ukjent
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

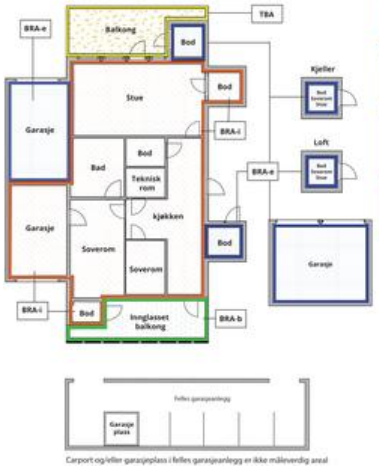
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bergensveien 2H - leilighet 415, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 4
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Arealer

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.etasje, leilighet	66			66	6
Evt. bod i felles kjeller					
SUM	**66**				**6**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4.etasje, leilighet	Entré/gang, baderom, kjøkken, soverom 1, soverom 2, stue		
Evt. bod i felles kjeller		Evt. bod i felles kjeller	

Kommentar

Balkong er 6m2 (TBA).

Evt. bod i fellesområde skal medregnes i (BRA-e) forutsatt at boden er måleverdig.

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at
dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takhøyde målt til 2,49m i stue.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK	66	0

Kommentar	
ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Takstmann Anders Jørgen Bryhn, nøkkel utlevert av eiendomsmegler.	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	94	4		0	19970.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bergensveien 2H

Hjemmelshaver
Grorud Holding AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
415/Bergensveien 2 og 8 borettslag	919170042	415	c/o Malling & Co Forvaltning AS	Grorud Holding AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

Kommentar
Andel gjeld og andel formue er ikke kjent for takstmann.

Bergensveien 2H - leilighet 415, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 4
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Ikke mottatt

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Innkjøring fra offentlig gate. Felles gårdsplass.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Regulering

S-2280
Vedtatt: 19.01.1978
Formål: Felles avkjørsel, Fortau, Friområde/park, Offentlig kjørebane/veigrunn, Skulder/bankett
S-2208
Vedtatt: 19.01.1977
Formål: Annet veiareal
S-1118
Vedtatt: 12.03.1964
Formål: Forretning/bolig, Friområde/park, Område avsatt til sporvogn/trikk
S-2107
Vedtatt: 26.01.1976
Formål: Annet veiareal, Fortau, Offentlig gang-/sykkelvei, Offentlig kjørebane/veigrunn
S-1191
Vedtatt: 03.03.1965
Formål: Parkering/utfartsparkering
57057
Vedtatt: 10.09.1957
Formål: Friområde/park
V170163
Vedtatt: 17.01.1963
Formål: Idretts-/sportsanlegg, Underjordisk anlegg
V260963
Vedtatt: 26.09.1963
Formål: Forretning/bolig
S-902
Vedtatt: 27.02.1961
Formål: Annet veiareal, Felles parkering, Forretning/bolig
44563
Vedtatt: 30.07.1963
Formål: Felles garasjeanlegg/p-hus
S-3602
Vedtatt: 27.08.1997
Formål: Offentlig gang-/sykkelvei
S-4220
Vedtatt: 15.03.2006
Formål: Bolig m.tilh. anlegg
S-4364
Vedtatt: 23.04.2008
Formål: Forretning m.tilh.anlegg, Forretning og kontor, Grense for bebyggelse, Inn-/utkjøring
202102096
Formål: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)
202304720
Formål: Midlertidig forbud mot tiltak

Om tomten

Flat tomt. Åpen gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent for takstmann

Bergensveien 2H - leilighet 415, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 4
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1989

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles polise for borettslaget

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger er formidlet via eiendomsmegler på vegne av eier.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	
2	17.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

Egne forutsetninger

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Bergensveien 2H - leilighet 415, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 4
0301 OSLO

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

Forutsetninger

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600:2018.
MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

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
17. sep. 2025

Oppdragsnummer
29-0259/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergensveien 2H, 0963 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Grorud holding as

Fullmektige
Christoffer Borgenvik for Grorud holding as

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. mars 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1160848
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

Offentlige og private forhold

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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?
Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 29-0259/25

ecit | NORIAN



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

BERGENSVEIEN 2 OG 8 BORETTSLAG
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

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

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har 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.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Bergensveien 2 og 8 Borettslag

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på generalforsamling. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: **03**.07.2025
Tidspunkt: 08:00
Sted: skrifltig (Lenke til avstemning sendes med epost)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder foreslås Magnus Arneberg-Bauer v/ECIT NORIAN

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås Magnus Arneberg-Bauer.
Som protokollvitne foreslås Pål Benestad

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024
Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025
Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Styret foreslår en godtgjørelse på kr 0 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Jens Borge-Andersen	På valg: 2025
Styremedlem	Erlend Vatne	På valg: 2025
Styremedlem	Helge Rognerud	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Andreas Greve-Isdahl stiller til valg som styreleder for 1 år.

Det skal velges 2 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Fredrik Wolff stiller til valg som styremedlem for 1 år.
Pål Benestad stiller til valg som styremedlem for 1 år.

7. INNKOMNE SAKER
Ingen saker til behandling.

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Bergensveien 2 og 8 Borettslag
org. nr. 919170042

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Jens Borge-Andersen
Styremedlem	Erlend Vatne
Styremedlem	Helge Rognerud

Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer 94 / 4

Kontaktinformasjon
Epostadresse: jba@vatnecapital.com

Postadresse: Bergensveien 2 og 8 Borettslag
c/o ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse
Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Bergensveien 2 og 8 Borettslag
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører
Navn: ECIT NORIAN AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Revisor
Navn: Rsm Norge AS

Forsikring
Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF
Polisenummer: 1160848

Kommentarer til årsregnskapet for 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Styret i Bergensveien 2 og 8 Borettslag

Årsregnskap 2024
Bergensveien 2 Og 8 Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 919 170 042

RESULTATREGNSKAP

BERGENSVEIEN 2 OG 8 BORETTSLAG

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Fellesutgifter og leieinntekter		1 136 264	1 502 779
Sum driftsinntekter		1 136 264	1 502 779
Driftskostnader eiendom		938 320	1 124 827
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	1, 2	631 000	631 000
Annen driftskostnad	3	194 527	377 500
Sum driftskostnader		1 763 847	2 133 327
Driftsresultat		-627 583	-630 547
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		196	12
Annen finansinntekt		455	175
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	4 068	639
Resultat av finansposter		-3 417	-452
Resultat før skattekostnad		-631 000	-631 000
Resultat	1	-631 000	-631 000
Årsresultat		-631 000	-631 000
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	5	-631 000	-631 000
Sum overføringer		-631 000	-631 000

BALANSE

BERGENSVEIEN 2 OG 8 BORETTSLAG

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2	61 207 000	61 838 000
Sum varige driftsmidler		61 207 000	61 838 000
Sum anleggsmidler		61 207 000	61 838 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		194 188	842 847
Andre kortsiktige fordringer		123 185	9 825
Konsernfordringer	4	0	134 795
Sum fordringer		317 374	987 467
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	858 059	31 656
Sum omløpsmidler		1 175 433	1 019 123
Sum eiendeler		62 382 433	62 857 123

BALANSE

BERGENSVEIEN 2 OG 8 BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital	7	120 000	120 000
Sum innskutt egenkapital		120 000	120 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		63 054 630	0
Udekket tap		-1 892 999	-1 261 999
Sum opptjent egenkapital		61 161 631	-1 261 999
Sum egenkapital	5	61 281 631	-1 141 999
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	4	0	62 756 615
Sum annen langsiktig gjeld		0	62 756 615
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		137 051	124 532
Konserngjeld	4	219 273	0
Annen kortsiktig gjeld	4	744 478	1 117 975
Sum kortsiktig gjeld	4	1 100 802	1 242 507
Sum gjeld		1 100 802	63 999 122
Sum egenkapital og gjeld		62 382 433	62 857 123

Oslo,
Styret i Bergensveien 2 Og 8 Borettslag

Jens Borge-Andersen	Helge Rognerud	Erlend Vatne
styreleder	styremedlem	styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

BERGENSVEIEN 2 OG 8 BORETTSLAG

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrifter om årsregnskap og årsberetning for borettslag og god regnskapsskikk.
Som følge av at Grorud Holding AS eier noen av andeler i Bergensveien 2 og 8 blir borettslaget selskapslignet.

DRIFTSINNTEKTER
Leien inntektsføres i takt med leieperioden. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Disponible midler

	2024	2023
A Disponible midler pr 01.01	-223 384	-223 385
Årets resultat	-631 000	-631 000
Tilbakeføring av avskrivninger	631 000	631 000
B Årets endring i disponible midler pr 31.12	0	0
C Disponible midler pr 31.12	74 631	-223 384
Spesifikasjon av disponible midler	2024	2023
Omløpsmidler	1 175 433	1 019 123
Kortsiktig gjeld	1 100 802	1 242 507
C Sum disponible midler pr 31.12	74 631	-223 384

NOTER TIL REGNSKAPET

BERGENSVEIEN 2 OG 8 BORETTSLAG

Note 2 Anleggsmidler

	Leiligheter
Anskaffelseskost pr. 01.01.2024	63 100 000
Samlede avskrivinger per 31.12.2024	1 893 000
Balanseført verdi per 31.12.2024	61 207 000
Årets avskrivning	631 000

Anleggsmidlet består av 24 borettslagsleiligheter. Borettslaget er en del av Boligsameiet Bergensveien 2 og 8. Sameiet har ansvaret for drift og vedlikehold av eiendommen. Sameiet har en sunn økonomi og vedlikehold er gjennomført iht. budsjett. Styret mener at nødvendig vedlikehold for å unngå verdiforringelse er gjennomført. Leilighetene avskrives med 1% i 2024

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet i Oslo Leilighetsprosjekt med gjeld i BN bank.

Anskaffelsesår er 2017.

Note 3 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har ingen ansatte.

Godtgjørelse til revisor og forretningsfører

	2024	2023
Revisor	19 438	12 500
Forretningsfører	81 941	108 319
Sum	101 379	120 819

Merverdiavgift er inkludert i beløpene.

Note 4 Mellomværende med selskap i samme konsern/eiere

	2024	2023
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer konsern	0	134 795
Sum	0	134 795
Gjeld		
Lån fra Grorud Holding AS	219 273	59 756 615
Annen kortsiktig gjeld	0	3 000 000
Sum	219 273	62 756 615

NOTER TIL REGNSKAPET

BERGENSVEIEN 2 OG 8 BORETTSLAG

Note 5 Egenkapital

	Andelskapital	Annen Innskutt egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	120 000	0	-1 261 999	-1 141 999
Årets resultat			-631 000	-631 000
Gjeldskonvertering		63 054 630	0	63 054 630
Pr 31.12.2024	120 000	63 054 630	-1 892 999	61 281 631

I 2024 ble det erklært gjeldskonvertering av selgers kreditt mot egenkapital.

Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0.

Note 7 Andelskapital og eiere

Andelskapitalen består av 24 andeler a kr. 5.000. Noen av andeler eies av Grorud Holding AS. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Protokoll for ordinær generalforsamling 2025
i Bergensveien 2 og 8 Borettslag org.nr. 919170042

Møtedato:	Fra onsdag, 25. juni 2025 klokken 09:00 til torsdag, 3. juli 2025 klokken 09:00
Møtested:	Møtet ble avholdt ved elektronisk avstemming
Tilstede fra forretningsfører:	Magnus Arneberg-Bauer
Møtet ble åpnet av:	Magnus Arneberg-Bauer

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Magnus Arneberg-Bauer foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Pål Benestad foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
10 andelseiere
0 fullmakter
Totalt 10 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: ee9ec708-486f-486d-8bdd-2376384fd095

5. Godtgjørelse til styret
Det ble foreslått honorar til styret på kr. 0 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Jens Borge-Andersen	På valg: 2025
Styremedlem	Erlend Vatne	På valg: 2025
Styremedlem	Helge Rognerud	På valg: 2025

Valg:
Andreas Greve-Isdahl ble valgt til styreleder for 1 år.

Fredrik Wolff ble valgt til styremedlem for 1 år.
Pål Benestad ble valgt til styremedlem for 1 år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Andreas Greve-Isdahl	På valg: 2026
Styremedlem:	Fredrik Wolff	På valg: 2026
Styremedlem:	Pål Benestad	På valg: 2026

7. Innkomne saker

Ingen saker til behandling.

Møteleder: **Protokollvitne:**

Navn: Magnus Arneberg-Bauer Navn: Pål Benestad

Document ID: ee9ec708-486f-486d-8bdd-2376384fd095

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET GRORUD SENTER
(Gnr. 94, bnr.4, i Oslo)

§ 1
Definisjon

Sameiet Grorud Senter består av 131 eierseksjoner i Oslo. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen, mens øvrige arealer i eiendommen disponeres av fellesskapet eller i følge særskilt avtale mellom den enkelte sameier og styret.

For sameierne gjelder at hver enkelt seksjonseier ved kjøp av seksjon, har akseptert nærværende vedtekter og at disse gjøres gjeldende ved eventuelle fremtidig overdragelse av seksjonen.

§ 2
Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser samt sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen Bergensveien 2, 4B, 4C og 8.

§ 3
Ansvar

Sameierne hefter utad og innad (seg imellom) i henhold til seksjonens eierbrøker, jfr. § 5.

§ 4
Disponering

Med de unntak som måtte følge av nærværende vedtekter, har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende plikter og rettigheter. Herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er eierne i fellesskap forpliktet til å delta i dette arbeidet selv.

§ 5
Fellesutgifter

Utgifter til eiendommens drift, felles vedlikehold etc. dekkes av sameierne, og fordeles etter den fordelingsnøkkel som er oppstilt i oppdelingsbegjæringen og oppdelt i 16631/16631 deler.

Frem til hele komplekset er ferdig utbygget i.h.t. oppdelingsbegjæringen, blir fellesutgiftene fordelt blant sameierne i.h.t. det nåværende bebyggede areal.

Fellesutgiftene for de ikke ferdigstilte seksjoner blir å utligne fra ferdigstillelsestidspunktet.

Følgende areal er pr. d.d. ikke bebygget:

Garasjeanlegget (seksjon 131, utvidelse av dette)

Utbygging av torgarealet (seksjon 121)

Fellesutgifter for garasjeanlegget (seksjon 131), utlignes på eier av denne seksjon i henhold til eierbrøken.

Grorud Eiendom AS har rett til å reseksjonere seksjon 121 (Torgarealet) fra hvilket tidspunkt de nye seksjoner får en stemme hver.

På grunnlag av årsbudsjettet, innbetaler hver sameier et *månedlig* á kontobeløp med forfall den 1. i hver *måned.*

Polise basert på huseieransvar og fullverdiforsikring med kasko er dekket under ett for hele eiendommen. Styret er ansvarlig for at forsikringen holdes vedlike og kan skifte forsikringsselskap dersom dette er å ivareta sameiernes interesser.
Ved eventuell skade i den enkelte seksjon, har seksjonseieren risikoen og ansvaret for forskriftsmessig utbedring av skaden overensstemmende med god håndverksmessig standard. Seksjonseieren får disponere det erstatningsbeløp som eventuelt måtte bli utbetalt i forbindelse med et erstatningsoppgjør fra sameiets forsikringsselskap. Seksjonseieren svarer selv for en eventuell avkorting i utbetalingen dersom skaden skyldes uaktsomhet fra seksjonseierens side.
Eventuell egenandel i forsikringsoppgjøret dekkes av *den enkelte seksjonseier.*

§ 6
Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgang av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være tilstede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Sameierne har stemmerett med 1 -en- stemme for hver seksjon de eier.

Ved stemmelikhet er styreleders stemme avgjørende.

På ordinært årsmøte (sameiermøte) skal behandles:

a) Styrets beretning for siste år.
b) Sameiets årsregnskap.
c) Valg av styremedlemmer og revisor, samt fastsettelse av eventuell godtgjørelse til disse. Styreleder velges særskilt.
d) Veiledende budsjett.
e) Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder. Hvis ikke lederen er tilstede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Denne protokollen leses opp før møtets avslutning og skal underskrives av møtelederen, samt to av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal være tilgjengelig for sameierne.

Sameiermøtenes kompetanse

Med de unntak som følger av lov om eierseksjoner eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Inhabilitet

Ingen kan som sameier eller ved fullmakt delta i noen avstemming på sameiermøtene om en rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming på sameiermøtene om en rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende sameier eller fullmektig har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i en sak som er til behandling på sameiermøtene.

Fullmakt

En sameier har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde for førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Fellesareal

Sameiermøtene treffer bestemmelser om hvorledes fellesarealet skal benyttes, dersom dagens disponering fravikes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at egen- og fellesarealer blir ivaretatt på en tilfredsstillende måte. Det henhører også under sameiermøtene å fastsette eventuelle husordensregler.

§7
Sameiets daglige ledelse

Sameiet skal ledes av et styre som skal bestå av fra 3 til 5 medlemmer. Hvert av styremedlemmene skal tjenestegjøre i 1 -ett- år og fratrer ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper. *Det skal også velges varamedlemmer med samme tjenestetid.*

Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov eller når minst 2/3 av styremedlemmene forlanger det. I innkallelsen skal det angis tid og sted for møtet samt dagsorden. Innkallelsesfristen er 1 -en- uke. Styremøtet ledes av styrelederen. Ved eventuell forfall, skal styret selv velge sin møteleder.

Styret skal føre styremøteprotokoll over forhandlingene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret forestår forvaltningen av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet på sameiermøtene.

Styret skal ansette, eventuelt si opp eller avskjedige forretningsfører. Styret skal utarbeide instruks, fastsette honorar/lønn samt føre tilsyn med at vedkommende etterlever sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når minst 2/3 av styremedlemmene er tilstede. Alle styrevedtak treffes med simpelt flertall.

Sameiet forpliktes ved underskrift av 2 -to- eller flere medlemmer av styret i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe forhold hvor vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av *registrert eller* statsautorisert revisor valgt på sameiermøtene.

Styret har rett til å innkreve et beløp fra hver sameier tilsvarende 3 -tre- måneders fellesutgifter såfremt det finner dette nødvendig. Innkallelsen skal gis skriftlig og med minst 30 dagers varsel.

§ 8
Vedlikehold

Den enkelte sameier har innvendig vedlikeholdsplikt for egen seksjon samt for eventuelle arealer de har eksklusiv bruksrett til.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold når det anser dette for å være påkrevet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføre for vedkommende seksjonseiers regning. Sameiet kan da sikre sitt krav i pantobligasjonen nevnt under § 10, men har også rett til å søke beløpet inndrevet på annen måte.

Forslag til bestemmelser om vedlikehold og bruk av fellesarealer utarbeides av styret. Forslaget krever godkjennelse i årsmøtet.

Endringer av og nyanlegg etc. i seksjonene kan kun foretas etter styrets samtykke. Tilsvarende gjelder for eventuelle utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden. Styret kan dog ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

§ 9
Mislighold

Hvis seksjonseieren gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatt misligholdelse av sine forpliktelser overfor Sameiet, skal styret ivareta sameiets interesser etter bestemmelsene i eierseksjonsloven §§ 26 og 27. Unnlatelse av å betale andel av fellesutgiftene etter påkrav, og/eller gjentatt brudd på husordensreglene ansees som vesentlig mislighold.

§ 10
Sikkerhetsstillelse

Som sikkerhet for seksjonseiernes og deres rettsetterfølgeres løpende forpliktelser overfor sameiet, har sameiet panterett i hver seksjon med et beløp fastsatt ved første gangs overdragelse av seksjonen. Sameiermøtet kan med 2/3 flertall kreve beløpet forhøyet. I så fall skal det gis minst 6 mnd. frist for den fysiske gjennomføring av forhøyelsen.

Panteretten skal til enhver tid ha prioritet innenfor 90 % av den enkelte seksjons verditakst. Taksten skal fastsettes av takstmann oppnevnt av styret. Takstmannen skal være godkjent av Norges Takseringsforbund.

§ 11

Den enkelte sameier har plikt til å leie garasjeplass/-er i anlegget overensstemmende med de respektive kjøpekontrakter for seksjonene.

§ 12

Hvis ikke annet følger av disse vedtekter, skal "Lov om eierseksjoner" av 23.mai 1997 nr 31 anvendes.

Godkjent av sameiets årsmøte den 29.april 1998.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET GRORUD SENTER



HVIS ALLE FØLGER REGLENE

BLIR DET BEDRE Å B☺!

HUSORDENSREGLER – SAMEIET GRORUD SENTER

For at beboerne skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene, er enhver ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes. Som første regel gjelder at leilighetene og eiendommen for øvrig, (næringslokalene – butikkene) ikke må brukes slik at det generer naboene.

§ 1
Vedlikeholdsplikt

Beboerne sørger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten med tilhørende ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av f, eks maling, tapet, dører, vinduer, ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparat – tavle eller sikkerhetsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting og oppstaking av vann – og avløpsrør til og med egen vannlås. Likeledes plikter beboerne å holde vedlikeholde ledninger og innredninger som han selv har satt opp.

Dersom sameiets vann – og avløpsrør er kasset inn og det må foretas utbedring på rørene, må innkassingen etter at arbeidene er utført bekostes av seksjonseier.

Skader som oppstår som ikke beboeren selv kan utbedre, skal straks meldes til vaktmesteren. Vaktmesteren er behjelpelig med å tilkalle kyndig hjelp, rørlegger osv.

§ 2
Søppel / husholdningsavfall

Søppel og avfall **SKAL IKKE** henlegges på sameiets område (verken utenfor utgangsdøren, i oppgangen eller utenfor blokka). Alt søppel pakkes godt inn og posene knytes godt igjen før de bæres ned og kastes opp i egnet container inne i søppelrommet. Papp og papir i egen container. Det er innført kildesortering i sameiet, så alle plikter å kildesortere etter kommunens anvisning. Det er strengt forbudt å kaste brennende eller sterkt brennbart avfall eller sette fra seg sådant i søppelrommet.

§ 3

Det skal ikke legges ut avfall, brød el til fugler, da dette lett trekker rotter og mus til eiendommen. Tomteområdet med vekster og beplantning bør vernes.

§ 4
Fellesareal

Risting av tøy i trappeganger og fra balkonger/ vinduer må ikke forekomme. Sigarettstumper o. l. skal ikke kastes fra balkonger eller vinduer.

Sykler, barnevogner o. l. skal ikke hensettes i trapp eller kjellerganger, men bare i dertil anviste rom. Biler må bare hensettes på dertil anviste steder. Fotballsparking bør ikke forekomme.

Dører til oppgangene, kjellere og fellesrom skal alltid holdes låst.

Hovedinngangsdør skal til enhver tid holdes låst.
Du skal ikke åpne for personer du ikke kjenner, eller som ikke skal til deg!

Bruk av ild eller brennbart lys i kjeller er forbudt. Husk alltid å slukke lyset i kjelleren etter at de har vært der. Påse at vann – og kloakkrør i vintertiden ikke utsettes for frost ved at vinduer og dører forlates åpne.
Beboerne skal holde alle fellesområder (oppganger, kjellerboder, trapper og kjellerarealet) ryddig. Det er strengt forbudt å sette fra seg avfall i kjellerarealet utenfor bodene. Slikt avfall plikter beboerne selv å fjerne (det er mulig å kaste slikt avfall GRATIS på Brobekk). Eieren av leiligheten blir belastet med kostnadene hvis slikt avfall må fjernes av sameiet.

§ 5
Lufting

Ingen må lufte gjennom entrédøren. Finner noen det nødvendig å åpne vinduer i trappegang, er vedkommende ansvarlig for at de blir lukket igjen. I fyringssesongen henstilles det til beboerne å lufte kortest mulig tid av gangen. Alle tom bør holdes så godt oppvarmet at ledninger ikke fryser.

§ 6
Behandling av leilighetene

Badekar/ dusj må ikke anvendes slik at avløpet tilstoppes.
Uvedkommende gjenstander (bleier, sanitetsbind/ tamponger o. l.) må **ikke** kastes i klosettet, og det må bare benyttes klosettpapir

Vannkraner bør ikke skrus helt opp, da dette skaper sjenerende støy i rørene. Kjøkkenavfall som f. eks kaffegrut e. l. må ikke tømmes i vasker eller sluk.

Springer et rør, og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, kan et håndkle eller ett annet tøystykke surres rundt bruddstedet. En snipp av kledet skal henges ned i en bøtte eller vask, slik at vannet samles opp i denne.

Skader som beboerne selv ikke kan utrede skal uten unødig opphold meldes til styret.

Varmt vann må ikke brukes unødvendig.

For tilkobling til gårdens fellesantenne må det benyttes spesialstøpsel med skjermet innføring til apparatet. Det er ikke tillatt å montere utvendig antenne (parabol).

§ 7
Ro i sameiet.

Mellom kl 22.00 og 07.00 skal det være ro i sameiet. Musikkinstrumenter, radio, stereoanlegg e.l. må ikke brukes i den grad at det sjenerer naboene. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 21.00 på hverdager, og ikke på søn – og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra beboerne av leiligheten over, under og ved siden av. Det må ikke spilles fra åpne vinduer eller så høyt at det sjenerer naboer. Unødig smell ved lukking av entrédør må unngås. Det bør likeledes påsees at barn ikke leker eller oppholder seg i trappegangene.

Banking, bruk av sag eller elektrisk drill er ikke tillatt etter kl 21.00 på hverdager. Lørdager ikke etter kl 18.00. Søndager og helligdager er slik virksomhet ikke tillatt.

§ 8
Vaskeriet

Det er montert tidsur i vaskeriene slik at disse kun kan benyttes på hverdager mellom kl 08.00 og kl 23.00. Lørdager mellom kl 08.00 og kl 17.00. Se for øvrig eget reglement for bruk av vaskeriene.

§ 9
Postkasser

Alle postkasser skal ha ensartet/lik skilting. Skiltet skal være hvitt med sort skrift.
Alle papir/ teiplapper vil bli fjernet.

§ 10
Balkonger

Ved vanning av blomster på balkonger eller ved rengjøring av disse må det påsees at det ikke drypper vann på balkongen under. Om vinteren påhviler det beboerne å holde balkongen fri for snø og is.

§ 11
Utleie

Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga leietakeren. Det er ikke tillatt å leie ut/ fremleie boden som tilhører seksjonen.

§ 12

Erstatningsplikt

Seksjonseiere/ beboere plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes dem selv, deres husstand, leietaker eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Seksjonseier er forpliktet til å refundere den egenandel sameiets forsikringsselskap belaster sameiet med når seksjonseier, hans leietaker eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig forårsaker skade som faller inn under sameiets forsikring.

Brannslukningsapparat og røykvarsler er sameiets eiendom, og skal alltid befinne seg i leiligheten og ***MÅ*** ikke fjernes. Dette skal kunne forevises på oppfordring.

Fjernes eller ødelegges noe av dette utstyr vil sameiet erstatte dette for seksjonseieres regning.

Husordensreglene ble sist endret på årsmøtet 18.4.2016.

2 - Vedtekter for Bergensveien 2 og 8 Borettslag

Følgende vedtekter ble protokollert:

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Formål

Bergensveien 2 og 8 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i, og har forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget v/ styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Lagets eiendom

Laget planlegger etter nærmere avtale med Grorud Holding AS å erverve hele aksjekapitalen i Bergensveien 2 og 8 AS, som igjen eier eiendommen gnr. 94, bnr. 4, snr. 8, 17, 30, 31, 41, 43, 45, 46, 51, 52, 63, 70, 78, 79, 81, 86, 94, 95, 102, 103, 110, 112, 113, 116 i Bergensveien 2 og 8 i Oslo. Etter at laget har ervervet hele aksjekapitalen i Bergensveien 2 og 8 AS vil dette selskapet bli innfusjonert i laget, slik at laget blir eier av totalt 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 94, bnr. 4. De nærmere betingelsene for lagets erverv av eiendommen gjennom aksjekjøpet fastsettes ved senere avtale mellom laget og aksjonæren i Bergensveien 2 og 8 AS, Grorud Holding AS.

1.4 Forholdet til Sameiet Grorud Senter/Bergensveien 2 og 8

Borettslagets eiendom er del av eierseksjonssameiet Grorud Senter. Sameiet består av 131 eierseksjoner, hvorav borettslaget eier 24 seksjoner. Borettslaget og andelseiere er forpliktet av og må til enhver tid rette seg etter eierseksjonssameiets vedtekter og husordensregler, og andelseiere plikter å sette seg inn i disse.

Borettslagets styre vil representere borettslaget i eierseksjonssameiet og sameiermøte, dersom ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på NOK 5 000.

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

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

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

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

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

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

3 FORKJØPSRETT

3.1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4 BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4.1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

4.3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn, dog slik at styrets godkjenning avhenger av samtykke fra styret i eierseksjonssameiet som borettslaget er del av.

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

5 VEDLIKEHOLD

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygningsmasse og eiendommen ellers i forsvarlig stand som seksjonseier i sameiet, så langt plikten ikke ligger på andelseierne, etter nærmere avklaring og i samarbeid med pålegg og vedtak fra eierseksjonssameiet borettslaget er del av. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden kommer av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets forpliktelser strekker så langt seksjonseierens forpliktelser strekker seg i sameiet, og må avstemmes mot seksjonseierens og sameiets forpliktelser i sameiet.

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

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

6 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, borettslagets forpliktelser som seksjonseier i eierseksjonssameiet (forholdsmessig andel av sameiets felelsutgifter), evnt. egen forretningsførsel mv.

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

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

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

6.2 Betaling av felleskostnader

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

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

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7 MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7.1 Mislighold

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

7.2 Pålegg om salg

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

7.3 Fravikelse

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

8 STYRET

8.1 Styret

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

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

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

8.2 Styrets oppgaver

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

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

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

8.3 Styrets vedtak

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

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

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

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møterett

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

9.6 Møteledelse og protokoll

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

9.7 Stemmerett og fullmakt

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

(2) Uavhengig av første avsnitt ovenfor, har stifteren av borettslaget én stemme for hver andel som selskapet eier. Stifteren beholder stemmeretten til samtlige andeler i borettslaget inntil siste andel er overdratt til sluttbruker, og inntil borettslaget borettslaget har overtatt ansvar for drift, inndriving av felleskostnader etc, og inntil stifteren er klar til å overlate forvaltningen av borettslaget til nye andelseiere. Stifteren vil gi melding til styret når dette tidspunktet er inntruffet, slik at det kan innkalles til generalforsamling for valg av nytt styre.

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10.1 Inhabilitet

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

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

10.2 Taushetsplikt

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

10.3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER, BEGRENSNINGER I KOMPETANSE OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Endringer som gjelder rettigheter eller plikter for stifteren av borettslaget, må så lenge stifteren er andelseier, ha tilslutning fra stifteren.

11.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

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

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

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

11.4 Forholdet til borettslovene

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

***

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 2 * OSLO 1
KA/3S

KOPI

Oslo, den 6/1-1969.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidets art: Nybygg.

Bygningens art: Forretningsbygg m/beboelse.

Byggherre: A/S Grorud Sentrum, v/E.Morud, Youngsgt. 6, Oslo 1.

Byggeansvarlig: Arkitekt Harald Klem, Wergelandsveien 7.

Ansvarshavende: Murmester Trygve Brudevold, Torggt. 8, Oslo 1.

Byggested: Gnr.94, bnr.29 av bnr.4, blokk C-D, Bergensvn.4.

Byggesak: 61/3237

Avsluttende synsforretning: 30/11-68

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de beboelsesmessige forhold samt opparbeidelse av [illegible] og sanitæranlegg, sanitærinstallasjoner, gass og elektrisitet.

Kr. [illegible]sen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

KOPI

Oslo, den 3. nov. 1968.

KA/3S

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidets art: Garasje samt fritidsrom under torg.

Bygningens art: Nybygg.

Byggherre: A/S Grorud Senteret v/styremedl. Erland Morud, Youngsgate 6.

Byggeansvarlig: Arkitekt Harald Klem, Wergelandsveien 7.

Ansvarshavende: Murmester Trygve Brudevold, Torggate 8.

Byggested: Gnr. 94, bnr. 4, Bergensveien 4.

Byggesak: 61/3237.

Avsluttende synsforretning: 29.10.1968.

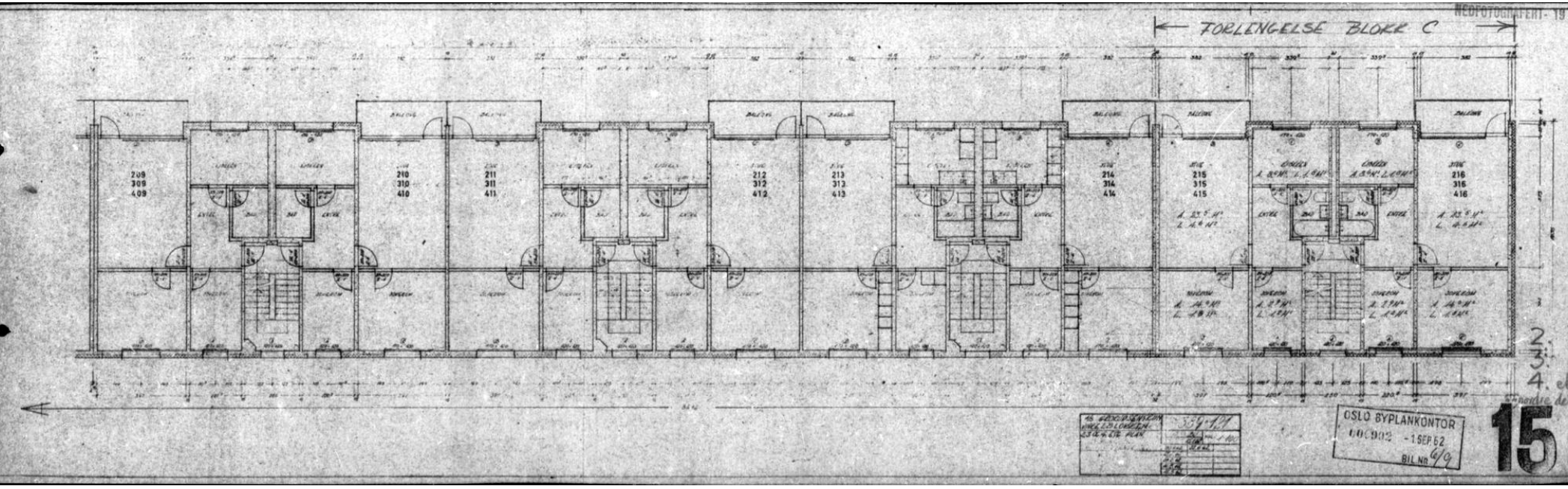
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

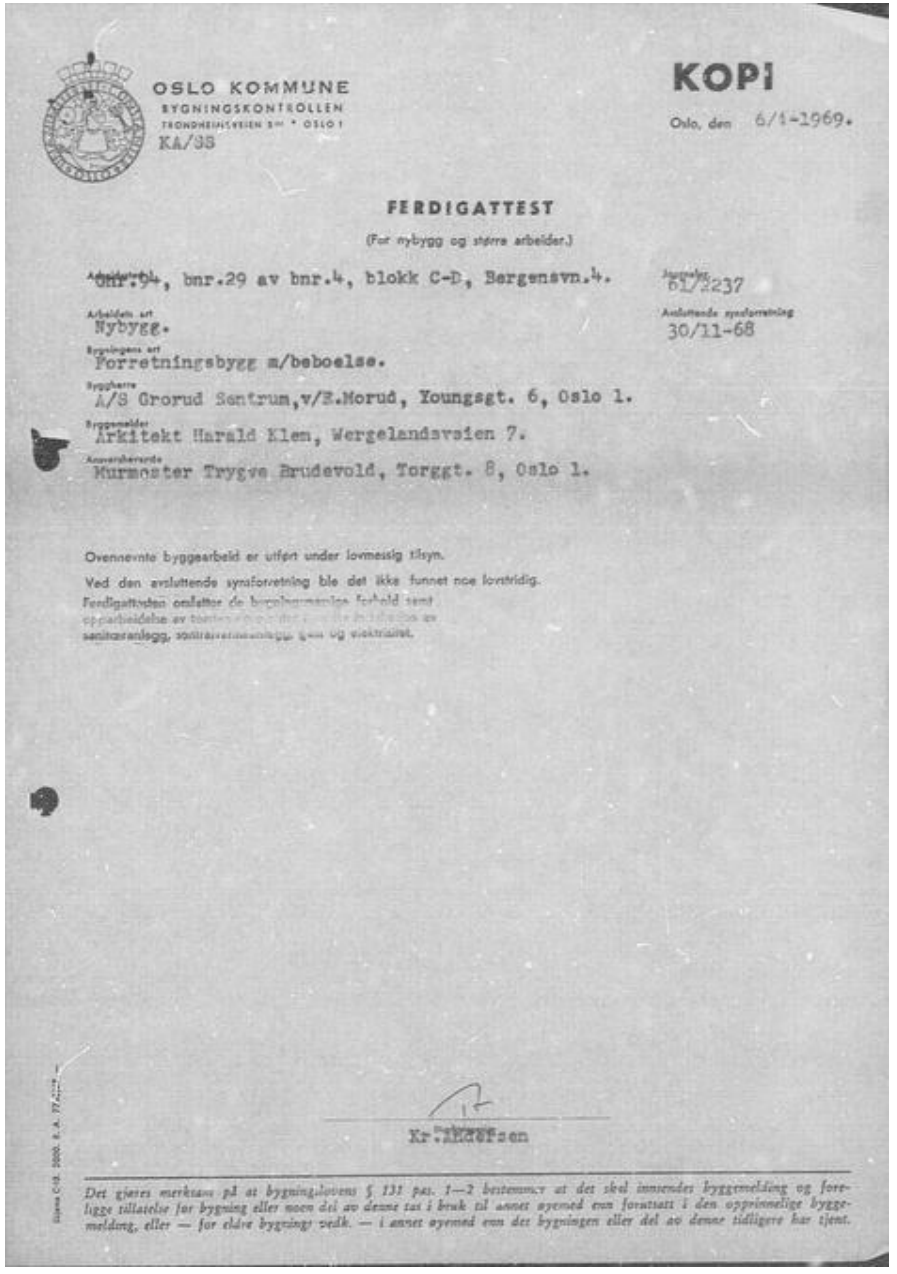
Særskilt:
Angående bruk av lokalene vises til saksvedlagte uttalelse av 20.9.1968 og brannvesenets av 18.10.1968.

Kr. [illegible]sen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.


← FORLENGELSE BLOKK C
209
309
409
210
310
410
211
311
411
212
312
412
213
313
413
214
314
414
215
315
415
216
316
416
OSLO BYPLANKONTOR
- 1 SEP 52
15

088



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 2[illegible] * OSLO 1
KA/3S

KOPI

Oslo, den 6/1-1969.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Adresse: Gnr.94, bnr.29 av bnr.4, blokk C-D, Bergensvn.4. Journ.nr. 61/3237

Arbeidets art: Nybygg. Avsluttende synsforretning: 30/11-68

Bygningens art: Forretningsbygg m/beboelse.

Byggherre: A/S Grorud Sentrum,v/E.Morud, Youngsgt. 6, Oslo 1.

Byggemester: Arkitekt Harald Klem, Wergelandsveien 7.

Ansvarshavende: Murmester Trygve Brudevold, Torggt. 8, Oslo 1.

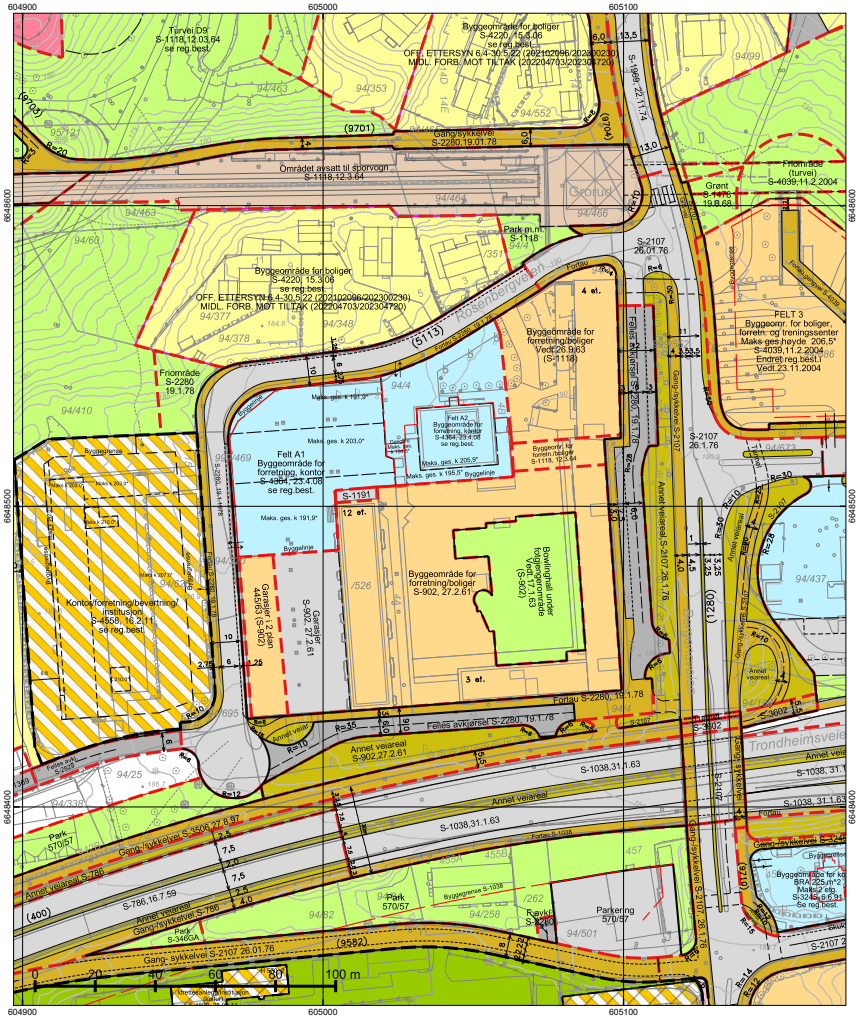
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av [illegible] av sanitæranlegg, sanitæretablissementer, gass og elektrisitet.

Kr.[illegible]sen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne før i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145636/ 86515521
Deres ref.: 55528/ JOLIN@MSNOP
Adresse: BERGENSVEIEN 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 94/4

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 145 - Forr./industri
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1400 - Idrettsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau

- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpDetaljeringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

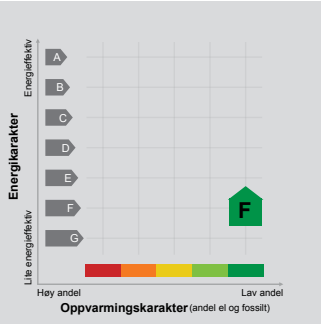
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

ENERGIATTEST

Adresse	Bergensveien 2H
Postnummer	0963
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	94
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	51
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80232233
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-170469
Dato	18.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 på varmeanlegg

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

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

Forsikring

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0259/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bergensveien 2H 0963 OSLO

Betegnelse: Gnr 94, bnr 4, snr 51 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