

Bergsliens gate 11A



Velkommen til

Bergsliens gate 11A



Salgsoppgaven produsert 25. februar 2025

Uranienborg - Majorstuen

Nydelig studioleilighet sentralt på Majorstuen! Store vinduer - Romslig bad - Perfekt førstegangsskjøp! - Ingen dok.avg!

Prisantydning	4 300 000,-
Fellesgjeld	76 922,-
Omkostninger	22 273,-
Totalpris	4 399 195,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 174,-
BRA-i	40 kvm
Totalt BRA	49 kvm
Etasje	1

Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1896

Megler	Anniken Høiby
Telefon	932 86 276
E-post	a.hoiby@nordvikbolig.no
Megler 2	Nikola Gresko
Telefon	906 10 852
E-post	n.gresko@nordvikbolig.no




CHESS
KATE MOSS



Kort fortalt

- Meget flott New york-inspirert studioleilighet med en sentral og ettetraktet samt tilbaketrukket beliggenhet på Majorstuen. Fra utgangsdøren er du kun et steinkast unna bogstadveien, som har et mangfold av fasiliteter, servicetilbud og kollektivtrafikk. Leiligheten består av et stort oppholdsrom med kjøkken, stue og soverom i et. Her har selger snekkertilpasset en hems med vindeltrapp opp til soveavdelingen samt en praktisk løsning med walk-in-closet under. Videre består leiligheten av et stort baderom med badekar. Leiligheten har store vindusflater som strekker seg fra gulv til tak og gir rikelig med lys.

Verdt å merke seg:

- God planløsning med gjennomtenkte løsninger
- Attraktiv beliggenhet
- Ingen dok.avgift!
- God oppbevaringsplass
- Perfekt førstegangsskjøp!

Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	40 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	49 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 40 kvm.
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 49 kvm.



Bergsliens gate 11A

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D










CHESS
VOGUE FANTASY & FASHION
KATE MOSS




























Sporveisgt 10
P
09-20
(09-20)
Mot avgift
unntatt med
beboerkort
Sone A
Takstsone 2300


RESERVERT
PARKERING
ISACHSEN




Pub
GANNI


ESPRESSO HOUSE




BISLETT STADION


BISLET BAD
PIZZA




SATS

Informasjon

Bergsliens gate 11A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0042/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selger
Rebecca Celine Høynes

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)
76 922,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 376 922,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
3 945,- (Pantenotering kjøpers pant)
9 028,- (Transportgebyr aksje)
9 300,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
12 973,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
22 273,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
4 389 895,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
4 399 195,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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
1896

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 49 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 40 kvm.
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 49 kvm.

Ikke målbare arealer:
I kjelleren finnes en bod oppmålt til 8,4 kvm som er registrert som BRA-E. I tillegg

er det omtrent 20 kvm lagringsplass i boden med lav takhøyde.

Toppen av sovealkoven/hemsen, som måler 4,81 kvm, er ikke medtatt i arealberegningen. Leiligheten er oppmålt til 39,68 kvm, og avrundet til 40 kvm.

Innhold

1. etasje: Entré, baderom og kjøkken/stue/hems.
Boligen disponerer 1 bod med meget god lagringsplass i kjeller.

Entré:
Pen og innbydende entré med god plass til oppbevaring i skyvedørsgarderobe.

Baderom:
Nydelig, flislagt baderom med varmekabler i gulv og downlights i himling. Videre består badet av badekar med regn- og håndusj. Det er også servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Baderommet ble betydelig oppgradert i 2022.

Kjøkken:
Lekkert kjøkken i dempet sort fra IKEA. Kjøkkenet ble installert i 2017 og består av induksjonstopp, komfyr, mikro, vaskemaskin og komfyrvakt. Kjøkkenet har meget god benk- og oppbevaringsplass.

Stue:
Romslig stue med takhøyde på 3.2m. Stuen er lekkert innredet med snekkertilpasset bokhylle og vinduer som strekker seg fra gulv til tak. I stuen er det god plass til sofagruppe med en naturlig TV-krok.

Hems:
En stilren ståltrapp med trinn av tre tar deg opp til hemsen hvor det er etablert en hyggelig sovehems. Under sovehemsen er lagringsplassen godt ivaretatt gjennom en walk-in-garderobe

Denne boligen må oppleves!

Standard

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak
Utvendig > Vinduer
Innvendig > Radon
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk
Tekniske installsjoner > Vannledninger

Tilstandsgrad 2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Parkering

AS Bergsliens gate 11 har 4 parkeringsplasser til utleie til beboerne.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2017 Nytt kjøkken ble installert.
2017 Det ble lagt ny parkett stue/kjøkken/gang
2017 Peis ble byttet og Rehabilitering av pipeløp.
2018 Det ble bygget Hems i leiligheten
2021 Brannsikring av gården. Diverse brannsikringstiltak, inkludert installasjon av ny brannsentral.
2022 Overflateoppussing bad – flis på flis, ny himling
2022 Nytt badekar og dusjgarnityr
2022 Nye varmekabler bad
2022 Ny varmtvannsbereder
2023 Avløpsrør i bygning ble spylt og børstet og avløpsrør fra bygget og ut til kommunale rør ble skiftet ut.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2017.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler lagt av elektriker (Teknisk Boligelektro AS). Montering av nye baderomsmøbler utført av rørlegger (Keil Rørleggerservice). Ny varmtvannsbereder byttet av rørlegger (Keil Rørleggerservice). Flis på flis og ny himling utført på egeninnsats av faglært tømrer.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reprasjon av piper og vedlikehold av tak utført i 2024 (Solid Eiendomservice). Pipeløp rehabilitert i 2017.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2020 ble det gjennomført El-kontroll av Hafslund. Teknsik Boligelektro AS utbedret feil og magngler fra kontrollen i 2020. Utført arbeid: 1. Skrevet ny kursfortegnelse 2. Montert bruksanvisning 3. Tettet med branntettende masser 4. Montert komfyrvakt 5. Skiftet stikkontakt.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
Når ble kontrollen utført?
- 26.02.2020

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørproff AS skiftet ut avløpsrøret fra bygården og ut til kommunalt nett, og etablerte ny stakekum i 2023. Rørlegger Sentralen AS utførte spyling og børsting av bunnledninger internt i bygården i 2023.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Nei

Arbeid som er utført: Deler av det som i dag er stue var opprinnelig butikk i de originale plantegningene. Leiligheten har blitt brukt som bolig minst de siste 30 årene, men det er ikke formelt søkt om bruksendring.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av brannsentral utført Branntek AS i 2021. Diverse brannsikringstiltak på hele bygården utført av Oslo brannsikring i 2021.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer).
Ja. Beskriv: Det kan tidvis være litt fuktig i kjelleren.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja. Beskriv: El-kontrollen i 2020 fant noen mangler som ble utbedret.

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.
- Ja. Beskriv: Det ble observert aktivitet av mus i kjellerboder i vinter pga at en beboer oppbevarte mat i kjellerboden. Dette er utbedret og følges opp av Anticimex. Avtale med Anticimex for oppfølging av giftfeller ved søppelcontainere for generell skadedyrkontroll.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Beskriv: En lyspære i kjøkkenvifta over platetoppen flimrer.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgaven fra da jeg kjøpte boligen i 2017.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja. Beskriv: Fra salgsoppgaven i 2017 står det at det at det ikke foreligger ferdigattest eller brukstillatelse på oppføring av eiendommen, men at dette heller ikke var vanlig på oppføringstidspunktet.

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: Det skal bygges nye boliger i Sporveisgata, men dette endrer ikke bruken av eiendommen eller omgivelsene.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Nei. Eventuell kommentar: Ikke for kommende budsjettår. Det må gjennomføres siste del av brannsikringstiltakene i 2026, men vet ikke om dette medfører økte felleskostnader.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Boligen har takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Yttervegger og bærende konstruksjoner er oppført i mur og bindingsverk, med pussede og malte fasader som inkluderer enkelte ornamenter. Leiligheten har vinduer med 2-lags isolerglass i treramme. Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert (B30/DB35), utstyrt med dørkikkert og sikkerhetslås. Det er også installert et calling-anlegg som gir adgangskontroll til gateplan.

Leiligheten har parkettgulv i de fleste rom, mens badet har fliser på både gulv og vegger, kombinert med teglstein. Veggene ellers i boligen består av slette, malte overflater, med innslag av eksponert murstein og synlige bjelker som gir et rustikt preg. Taket er slettmalt. Stuen og badet har store vindusflater som slipper inn mye lys, og den imponerende takhøyden på 320 cm, kombinert med speilflater, skaper en lys og luftig romfølelse. I stuen er det en peisovn som ble installert i 2017, og pipeløpet ble rehabilitert av sameiet samme år. Leiligheten har en hemsetrapp med åtte trinn og rekkverk i metall som fører opp til en praktisk hems. Hemsen er plassert ca. 2 meter over stuegulvet og er utstyrt med et metallrekkverk. Under hemsen er det en garderobe som gir smart oppbevaringsplass. Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører, og til garderoben under sovealkoven er det montert en slett, malt skyvedør. Adkomsten til leiligheten går via fellesområdene, som har en malt tretrapp med metall- og trerekkverk på den ene siden. Trappen gir en solid og stilren forbindelse til boligen.

Våtrom
Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra ca. 1995, men ble overflateoppusset i 2022. Oppgraderingen inkluderte flis-på-flis, ny himling, og installasjon av nye varmekabler. Veggene består av fliser på utforede flater, pussete murflater og fremhevet murstein, som gir en stilfull og rustikk estetikk. Taket er slettmalt og utstyrt med dimbare downlights og lamper som gir godt lys. På gulvet er det fliser i størrelsen 20x20 cm, lagt i 2022 sammen med de nye varmekablene. Det er et eldre stålsluk på badet. Innredningen inkluderer en toppmontert servant med ettgreps blandebatteri, samt et speil over vasken. Underskapet har skyvedører og er en del av baderomsmøblene som ble oppgradert i 2022.

Kjøkken
Kjøkkenet er fra 2017, og kjøkkeninnredningen er levert av IKEA. Gulvet er belagt med parkett, og veggene er slette og malte. Taket er slettmalt og har lamper som hovedbelysning, samt lys under overskapene som gir god arbeidsbelysning. I tillegg er det installert komfyrvakt. Mellom benkeplaten og overskapene er veggen slettmalt, og benkeplaten er trukket opp. Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter. Se ellers tilstandsrapport for

detaljer rundt hvitevarer.

Tekniske installasjoner
Leiligheten har kobberrør som fører vann til alle rom, med stoppekraner plassert under vasken på kjøkkenet. Hovedstoppekranen er lokalisert i kjelleren. Avløpsrørene under vasker og benker på bad og kjøkken er i plast og koblet til støpejernsrør (soilrør) som utgjør hovedavløpssystemet. Ventilasjonen i leiligheten er naturlig, med tilluft fra en lufteventil over vinduet på badet. På kjøkkenet er det installert et kullfilter for ventilasjon. I kjellerboden finnes en OSO varmtvannstank på 194 liter, produsert i 2022. Boligen varmes opp med elektriske varmekabler på badet, gulv i stue og kjøkken samt en en peisovn i stuen. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Leiligheten har røykvarslere og brannslukkingsapparat som oppfyller gjeldende krav. I tillegg er bygget utstyrt med et sentralt brannvarslingsanlegg, som administreres av sameiet.

Lovlighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er bygget en sovealkove/hems i stuen, denne er ikke søknadspliktig. Leiligheten er opprinnelig godkjent som butikklokale. Dette må omsøkes for å bli godkjent som boenhet. Les mer under "Offentlige forhold" i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Boligen varmes opp med elektriske varmekabler på badet, gulv i stue og kjøkken samt en en peisovn i stuen.

På vinteren bruker selger ca. kr 500-1000,- i ved.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7735 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 174,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker kabel-tv, renovasjon, kommunale avgifter, trappevask, snømåking, forsikring og foretningsfører.

Telia Bredbånd kr 216,-
Felleskostnader kr 2 958,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 261 897,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 047 586,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Felles avtale med Telia Bredbånd.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

AS Bergsliens gate 11 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (Bergsliens gate 11, gnr. 214, bnr. 0008, i Oslo kommune) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Se aksjeselskapets hjemmeside:
http://bg11.no/

Vedlikeholdshistorikk:
2017 Rehabilitering pipeløp
2021 Diverse brannsikringstiltak inkl. ny brannsentral
2023 Avløpsrør bygning D: Spylt og børstet.
2023 Avløpsrør skiftet ut fra bygget ut til kommunale rør

Hva skjer i gården?
Felleskostnadene ble justert med 4% 01.01.25. Det skal gjennomføres siste del av brannsikringstiltak i 2026, det er ikke avklart om det vil være behov for å øke felleskostnadene i forbindelse med dette.

Forretningsfører
Norian Regnskap AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 76 922,- pr. 31.12.2024

Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenummer: 302273
Rest lånebeløp: 2 657 393,-
Saldo andel: 76 922,-
Innfrielsesdato: 15.09.2040
Gjeldende rente: 6,95%

Fellesformue
Kr 10 847,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Husdyr er ikke tillatt uten etter skriftlig godkjennelse fra styret. Dyr som skaper unødvendig støy eller på annen måte er til sjenanse for øvrige beboere, er uansett ikke tillatt.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 78290985

Tomt

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en

spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

I Bergsliens gate 11A bor man i gangavstand fra Bogstadveien, samtidig som du bor i en rolig gate. Beliggenheten midt mellom Majorstuen og Bislett fremstår meget attraktiv når du ønsker nærhet til noe av det beste byen kan by på av forretninger og uteliv, i kombinasjon med et utvalg gode restauranter og kulturelle tilbud. Bogstadveien og Majorstuen byr på et rikt utvalg med kafeer, restauranter, barer og utesteder, i tillegg til å være byens mest besøkte handlegate. Bisletts kafé- og restaurantliv har også mye å by på, blant annet Kaffebrenneriet med mulighet for å innta kaffen utendørs på fortauet sommerstid. Litt nedenfor finner du renommerte St. Lars som byr på fin middag akkompagnert med godt drikke.

For den handleglade er det kort avstand til Oslos desidert mest populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. Bogstadveien har gjennomgått en omfattende rehabilitering og området er ferdigstilt med økt trafikksikkerhet, bedre universell utforming, bedre fremkommelighet og tilgjengelighet, økt beplantning og oppvarmede fortau m.m. Det er også kun en kort spasertur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger også i nærheten med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Av rekreasjonsmuligheter finner man fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand. Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. SATS sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, SATS Bislett, Bislett bad og treningssenter samt noe mer eksklusive Artesia med både trening og spa. Fine muligheter for løpe- og joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter. Kort t-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a. Høyskolen, Universitetet og BI.

Kort gange til Majorstukrysset med alle T-banens linjer og ytterligere buss- og trikkeforbindelser.

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Iht. originale byggetegninger fra 1896 er denne leiligheten godkjent som butikkleilighet. Ut i fra byggetegningen var stuen butikk tidligere, med tilknyttet kammers. Vegg mellom kammers og butikk er i senere tid tatt bort, og kjøkken flyttet ut i stue. Bad ble i senere tid etablert der kjøkkenet opprinnelig var.

Kammers var tidligere en betegnelse på et lite værelse som benyttes til privat bruk.

Opprinnelige byggetegninger er fravikende dagens bruk der evt. bruksendring av rom og påfølgende kostnader tilfaller ny hjemmelshaver.

Selger har fått samtykke fra styret til omgjøring fra næringslokale til privatbolig.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Byggesaker i området:
Pilestredet 75 A-B og Sporveisgata 3 - 7 - Oppføring av boligblokk
Saksnummer: 202210273 - Byggesak
Mottatt sak: 02.07.2022
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Nytt boligprosjekt skal settes opp i Pilestredet 75C. Et veldig flott tilskudd til nabolaget. Prosjektet ferdigstilles ila. 2027.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/8:
28.08.1928 - Dokumentnr: 924409 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje

17.10.2005 - Dokumentnr: 69053 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:339
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

26.03.1896 - Dokumentnr: 900087 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende

innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (veil. 19.900,-) kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 064,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 131 954,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 26. februar 2025

Ansvarlig megler

Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Megler

Anniken Høiby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 93286276

Megler 2

Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Bergsliens gate 11A

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bergsliens gate 11 A, 0354 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 8
Aksjenummer .

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 07.02.2025 Rapportdato: 16.02.2025 Oppdragsnr.: 22136-1250 Referansenummer: NB5671

Autorisert foretak: EK Takst AS Vår ref:

EK TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Mesterbrev

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Bergsliens gate 11 A, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 8
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

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 føren 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

Bergsliens gate 11 A, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 8
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Boligen har takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Yttervegger og bærende konstruksjoner er oppført i mur og bindingsverk, med pussede og malte fasader som inkluderer enkelte ornamenter.
Leiligheten har vinduer med 2-lags isolerglass i treramme.
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert (B30/DB35), utstyrt med dørkikkert og sikkerhetslås. Det er også installert et calling-anlegg som gir adgangskontroll til gateplan.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkettgulv i de fleste rom, mens badet har fliser på både gulv og vegger, kombinert med teglstein. Veggene ellers i boligen består av slette, malte overflater, med innslag av eksponert murstein og synlige bjelker som gir et rustikt preg. Taket er slettmalt. Stuen og badet har store vindusflater som slipper inn mye lys, og den imponerende takhøyden på 320 cm, kombinert med speilflater, skaper en lys og luftig romfølelse. I stuen er det en peisovn som ble installert i 2017, og pipeløpet ble rehabilitert av sameiet samme år.
Leiligheten har en hemsetrapp med åtte trinn og rekkverk i metall som fører opp til en praktisk hems. Hemsen er plassert ca. 2 meter over stuegulvet og er utstyrt med et metallrekkverk. Under hemsen er det en garderobe som gir smart oppbevaringsplass.
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører, og til garderoben under sovealkoven er det montert en slett, malt skyvedør.
Adkomsten til leiligheten går via fellesområdene, som har en malt tretrapp med metall- og trerekkverk på den ene siden. Trappen gir en solid og stilren forbindelse til boligen.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra ca. 1995, men ble overflateoppusset i 2022. Oppgraderingen inkluderte flis-på-flis, ny himling, og installasjon av nye varmekabler.
Veggene består av fliser på utforede flater, pussete murflater og fremhevet murstein, som gir en stilfull og rustikk estetikk. Taket er slettmalt og utstyrt med dimbare downlights og lamper som gir godt lys. På gulvet er det fliser i størrelsen 20x20 cm, lagt i 2022 sammen med de nye varmekablene. Det er et eldre stålsluk på badet.
Innredningen inkluderer en toppmontert servant med ettgreps blandebatteri, samt et speil over vasken. Underskapet har skyvedører og er en del av baderomsmøblene som ble oppgradert i 2022.
Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett og et badekar som har en fastmontert dusjvegg i herdet sort glass (80 cm). Badekaret er utstyrt med både regnfallsdusj og en håndholdt spyler.
Det er opplegg for vaskemaskin, og flere integrerte hyller i veggen gir praktisk oppbevaringsplass. Ventilasjonen er naturlig, med tilluft under baderomsdøren og en lufteventil plassert i toppen av vinduet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2017, og kjøkkeninnredningen er levert av IKEA.
Gulvet er belagt med parkett, og veggene er slette og malte. Taket er slettmalt og har lamper som hovedbelysning, samt lys under overskapene som gir god arbeidsbelysning.
I tillegg er det installert komfyrvakt. Mellom benkeplaten og overskapene er veggen slettmalt, og benkeplaten er trukket opp.
Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.
Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter. Se ellers tilstandsrapport for detaljer rundt hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har kobberrør som fører vann til alle rom, med stoppekraner plassert under vasken på kjøkkenet.
Hovedstoppekranen er lokalisert i kjelleren. Avløpsrørene under vasker og benker på bad og kjøkken er i plast og koblet til støpejernsrør (soilrør) som utgjør hovedavløpssystemet.
Ventilasjonen i leiligheten er naturlig, med tilluft fra en lufteventil over vinduet på badet. På kjøkkenet er det installert et kullfilter for ventilasjon.
I kjellerboden finnes en OSO varmtvannstank på 194 liter, produsert i 2022. Boligen varmes opp med elektriske varmekabler på badet, gulv i stue og kjøkken samt en en peisovn i stuen.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukkingsapparat som oppfyller gjeldende krav. I tillegg er bygget utstyrt med et sentralt brannvarslingsanlegg, som administreres av sameiet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong, mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er bygget en sovealkove/hems i stuen, denne er ikke søknadspliktig,

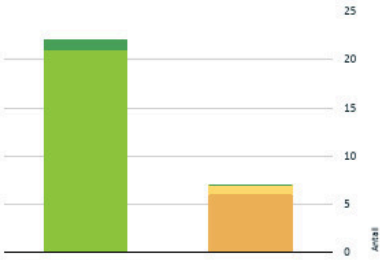
Det foreligger expediotions dokument datert 18/11-1952
Det foreligger expediotions dokument datert 7/11 1896

Bergsliens gate 11 A, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 8
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

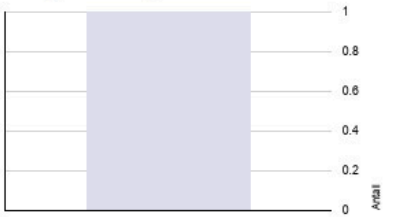
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet på. Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Servitutter og heftelser.Det taes forbehold om skivefeil eller trykkfeil i prospekter.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

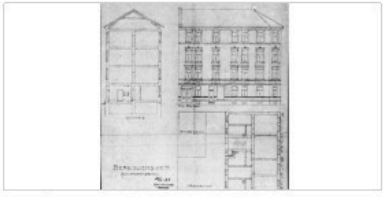
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken / Stue > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1896

Anvendelse
Bygård over 4 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1896.

Standard
Leiligheten har en smart romløsning og mange flotte detaljer, hvor originale bygningsdeler er fremhevet. Den inneholder en entré, bad/vaskerom, og har meget god garderobeplass. Stuen har en hems, og det er en åpen stue- og kjøkkenløsning . Leiligheten holder en god standard

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

Tilbygg / modernisering

2017	Kjøkken	Nytt kjøkken ble innstalert.
2017	Overflater Gulv	Det ble lagt ny parkett stue/kjøkken/gang
2017	Peis	Peis ble byttet og Rehabilitering av pipeløp.
2018	Hems	Det ble bygget Hems i leiligheten
2021	Brannsikring av gården	Diverse brannsikringstiltak, inkludert installasjon av ny brannsentral.
2022	Overflate oppussing	Overflateoppussing bad – flis på flis, ny himling
2022	Interiør bad	Nytt badekar og dusjgarnityr
2022	VArmekabler Bad	Nye varmekabler bad
2022	Varmtvannsbereder	Ny varmtvannsbereder
2023	Avløpsrør	Avløpsrør i bygning ble spylt og børstet og avløpsrør fra bygget og ut til kommunale rør ble skiftet ut.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjon i saltaksform utvendig tekket med takstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger og bærende konstruksjoner er oppført i teglstein og bindingsverkskonstruksjon. De utvendige fasadene har pussede og malte overflater med enkelte ornamenter. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og veggkonstruksjonen er kun beskrevet, ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Vinduer

Bergsliens gate 11 A, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 8
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Leiligheten har 2-legs isolerglass i trerramme. Vinduer i stuen er produsert i 2004 og inkluderer et vindu med meget stor vindusflate (280 cm høyde x 140 cm bredde).

Vinduer på badet er produsert rundt 1987, basert på produksjonsåret angitt på glasset.

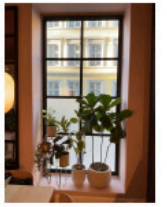
Leiligheten har et speil med et skjult vindu integrert, der vinduet består av fire ruter i den øverste midtre delen. Dette vinduet har luftemuligheter og fungerer som en del av speilflaten i stuen.

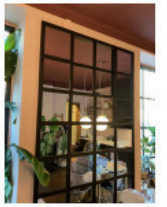
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.





TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har dørkikkert og sikkerhetslås. Det er også et calling-anlegg til gateplan. Døren viser liten slitasje





TG 1 Andre utvendige forhold

Sameiet har per nå ingen omfattende vedlikeholdsplaner for fellesarealene i bygget. Det finnes en vedlikeholdsrapport fra sameiet datert 2017.



TG 1 Bod

I kjelleren disponerer leiligheten én kjellerbod med et måleverdig areal på ca. 8,5 kvm. I tillegg er det ca. 20 kvm lagringsplass som ikke regnes som måleverdig på grunn av lav takhøyde, som er ca. 1,56 meter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Leiligheten har parkett på de fleste gulv, mens badet har fliser. Veggene består av slette, malte overflater, med enkelte innslag av eksponert murstein og synlige bjelker. På badet er det betongvegger og fliser. Taket i leiligheten er slettmalt.

Stuen og badet har store vindusflater, det er 320 cm takhøyde samt speilflater som gir ekstra lys og romfølelse.

Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra hva som forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som hakk, sprekker og merker må påregnes i en brukt bolig og er ikke spesifikt kommentert. Noe overflateoppussing bør forventes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvflater i kjelleren er støpt betong og etasjeskiller mot første etasje består sannsynligvis av rabitzpusset trebjelkelag.

To utvalgte rom, kjøkken og gang, er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert, og større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I gangen ble det målt et avvik på 4 mm over 2 meter, og totalt 4 mm gjennom hele rommet. På kjøkkenet ble det målt et avvik på 6 mm over 2 meter, og totalt 7 mm gjennom hele rommet.

Dette ligger innenfor kravene i henhold til NS3600, som tillater maks 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra sameiet eller fra byggeperioden som tilsier at det er faglig utført radonsperre.

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Leiligheten har en stue med en peisovn installert i 2017. Pipeløpet ble rehabilitert i regi av sameiet samme år.

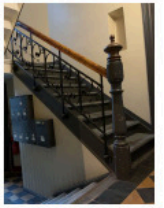
Årstall: 2017 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



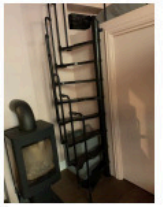
TG 1 Innvendige trapper

Innvendig i leiligheten er det en hemsetrapp med 8 trinn og rekkverk i metall som leder opp til en hems.

I fellesområdene er det en malt tretrapp med rekkverk av metall og tre på den ene siden, som leder opp til leiligheten. Tilstanden til trappen er ikke vurdert, da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



Trapp i fellesområder



Trapp til alkove/ hems.

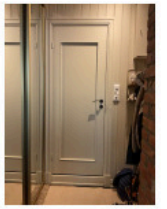
TG 1 Innvendige dører

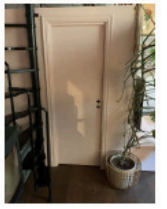
Boligen har innvendige malte fyllingsdører, samt en slett malt skyvedør til garderoben under sovealkoven. Dørene fremstår med normal funksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Bergsliens gate 11 A, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 8
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

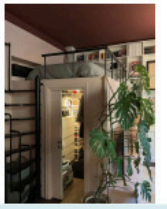
Tilstandsrapport





TG 1 Hems (sove alkove)

Det er bygget en sovealkove/hems ca. 2 meter over stuegulvet, utstyrt med et rekkverk av metall. Alkoven er praktisk utformet med et garderoberom plassert under. Høyden på sovealkoven er 110cm under taket.

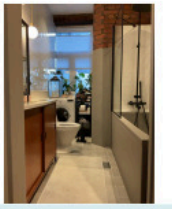


VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

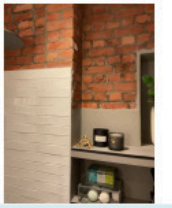
Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra ca. 1995, men ble overflateoppusset i 2022 med flis på flis, ny himling og nye varmekabler. Interiør og fliser er vurdert i henhold til nyere forskrift, mens den underliggende konstruksjonen er vurdert etter forskrifter før 1997 og er gitt tilstandsgrad 3 (TG3).



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har fliser på utforede vegger, pussete murflater og fremhevet murstein som en del av veggenes design. Taket er slettmalt og utstyrt med dimbare downlights og lamper som lyskilde.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt flis på flis, med fliser i størrelsen 20x20 cm og nye varmekabler installert i 2022. Det ble målt en høydeforskjell på 15 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

En stikkprøvekontroll av flisene er gjennomført for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det kan likevel forekomme avvik, ettersom ikke alle flisene har blitt kontrollert.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har et eldre stålsluk fra 1990 (produksjonsåret er synlig på sluket) med påstøp. Det er påført smøremembran på alle sider av sluket, men membranen er ikke synlig under klemring. Ifølge eier er badet er utført med banemembran/sveisemembran under gulvstøpen, men det foreligger ikke dolkumnetasjon på dette.

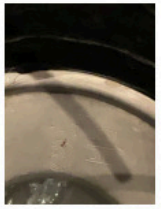
Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluklløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluklløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





1.ETASJE > BAD

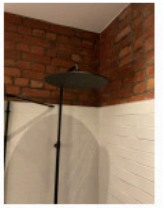
TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

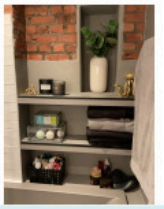
Badet har innredning med en toppmontert servant, ettgreps blandebatteri og speil over vasken. Underskapet har skyvedører og er en del av baderomsmøblene som ble byttet i 2022.

Det er installert et gulvmontert toalett, samt et badekar med en fastmontert dusjvegg i herdet glass (80 cm) i sort utførelse. Badekaret er utstyrt med en regnfallsdusj og en håndholdt spyler.

Badet har opplegg for vaskemaskin og flere hyller som er integrert i veggen, noe som gir praktisk oppbevaringsplass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





1.ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Badet har naturlig ventilering med tilluft under baderomsdør og luftventil i topp av vindu.

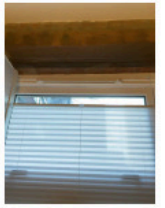
Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Bergsliens gate 11 A, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 8
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra vegg i gang . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN / STUE

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er fra 2017, og kjøkkeninnredningen er levert av IKEA. Gulvet er belagt med parkett, og veggene er slette og malte. Taket er slettmalt og har lamper som hovedbelysning, samt lys under overskapene som gir god arbeidsbelysning.

Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer fra IKEA:

Integrert komfyr
Induksjonstopp
Oppvaskmaskin
Kombiskap
Avtrekksvifte

I tillegg er det installert komfyrvakt. Mellom benkeplaten og overskapene er veggen slettmalt, og benkeplaten er trukket opp 10 cm som sprutvern.

Kjøkkenet er moderne og har god skap- og benkeplass. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys, og kjøkkenet fremstår med minimal slitasje.

Årstall: 2017





1.ETASJE > KJØKKEN / STUE

TG 2 **Avtrekk**

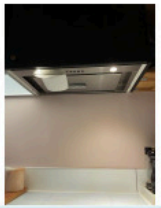
Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

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

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

Tilstandsrapport

Kjøkkenet funger helt fint med dette avtrekket.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Leiligheten har kobber rør til alle rom, med stoppekraner under vasken på kjøkkenet.
Hovedstoppekranen befinner seg i kjeller (Ikke funskjonstestet).

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

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen på vannrørene.

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

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker og benker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern. Avløpsrør bygning ble spylt og børstet i 2023. Avløpsrør skiftet ut fra bygget ut til kommunale rør samme år.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluft fra en lufteventil over vinduet på badet. Kjøkkenet er utstyrt med kullfilter. Det er noe begrenset avtrekk og lufttilførsel i boligen.

TG 1 Varmtvannstank

I bod i kjeller finner du en OSO varmtvannstank på 194 liter fra 2022 .

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Oppvarming

Boligen har elektriske varmekabler på badet, i gulv på stue og kjøkken, samt en peisovn som varmekilde. I tillegg har dagens eier gulvovner som kan benyttes ved behov.

TG 1 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.

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 3*23 Amp.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er innlimt samsvarserklæring i sikringsskapet for bytte av strømmåler.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

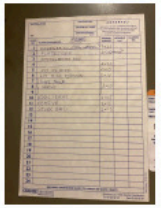
Bergsliens gate 11 A, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 8
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det ble utført kontroll av ditt elektriske anlegg den 26.02.2020
Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av 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.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukkingsapparat i samsvar med gjeldende krav. Det finnes også et sentralt brannvarslingsanlegg i bygget. Diverse brannsikringstiltak inkl. ny brannsentral ble innstalert i 2023.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong/murstein og naturstein synlig fra kjeller, noe fukt i kjeller.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.
Se ellers felles tiltaksrapport for sameiet.

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

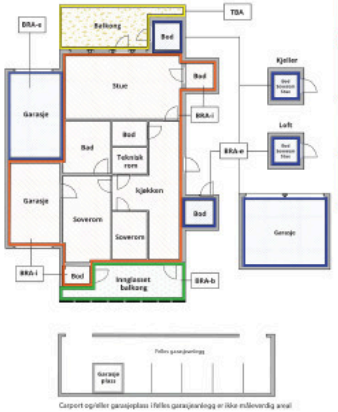
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

En brannceller 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.

Bergsliens gate 11 A, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 8
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	40			40			40
Kjellerbod		9		9		20	29
SUM	**40**	**9**				**20**	**69**
SUM BRA	**49**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré / Gang, Bad, Kjøkken / Stue		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

I kjelleren finnes en bod oppmålt til 8,4 kvm som er registrert som BRA-E. I tillegg er det omtrent 20 kvm lagringsplass i boden med lav takhøyde.
Toppen av sovealkoven/hemsen, som måler 4,81 kvm, er ikke medtatt i arealberegningen.
Leiligheten er oppmålt til 39,68 kvm, og avrundet til 40 kvm.

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

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, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er bygget en sovealkove/hems i stuen, denne er ikke søknadspliktig,

Det foreligger expediotions dokument datert 18/11-1952
Det foreligger expediotions dokument datert 7/11 1896

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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)
Boligbygg med flere boenheter	35	14

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.
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
07.2.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	8		0	756.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bergsliens gate 11 A

Hjemmelshaver
As Bergsliens Gate 11

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/AS Bergsliens gate 11	393636321	H0102	NORIAN Regnskap AS	Høynes, Rebecca Celine

Bergsliens gate 11 A, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 8
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

-

Kommentar

AKSJE 98-100 (3 AKSJER) PÅLYDENDE TOTALT KR. 3450 --- AKSJETRANSPORT (EIERSKIFTE) OG PANTENOTERING SKJER PÅ BAKGRUNN AV AKSJEEIERBOKEN OG VED MELDING TIL FORRETNINGSFØRER ---Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Årsregnskap

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

Kommentar

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 Norian.

- Vedlikehold
  - Spyling og børsting av avløsprørene, etter samtlige tilbakeslag i kjellerboden i bygg D. Og utskiftning av avløpsrør fra bygget ut til kommunale rør, etter pålegg fra kommunen. Det ble også byttet en stake kum i forbindelse med dette arbeidet.
- Generelt vedlikehold av bygg og fasade
  - Utskiftning av knust dør inn til bygg C
  - Rehabilitering av fasade i inngangspartiet
  - Utskiftning av sylinder i inngangsporten
  - Ny vannslange
  - Opprydning i kjelleren
- Ny vaktmester leverandør

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet mellom Bislett og Majorstuen i et populært og veletablert boområde bestående av pene og klassiske bygårder. I umiddelbar nærhet på Bislett finner man blant annet Kaffebrenneriet, Godt brød, apotek, Rema 1000, Bunnpris, Vinmonopolet, St. Lars og Laundromat, samt andre koselige kaféer, butikker og restauranter. For den handleglade er Oslos mest populære handlegate Bogstadveien i gangavstand fra leiligheten.
Det er også kun en kort tur til Slottsparken og videre Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og caféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger i umiddelbar nærhet med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.
Av rekreasjonsmuligheter finner du blant annet populære og attraktive Frognerparken og Frognerbadet. Populære Stensparken, Briskebyparken, Uranienborgparken, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand. Det ligger også flere aktivitetstilbud i kort avstand fra leiligheten og flere treningssentre som SATS og Fresh Fitness.
Meget sentral beliggenhet med kort vei til resten av Oslo med offentlig kommunikasjon fra Majorstuen, bare få minutter unna. Dette er et av byens beste knutepunkt for kollektivtransport hvor det går trikk, buss og t-bane som gir deg rask og enkel tilgang til hele byen, samt Oslo S og Gardermoen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Fra hovedgaten fører en felles port inn til bakgården, hvor oppgangen er første dør til høyre. Det er enkelte mindre trinn opp til inngangsdøren.
Det er beboerparkering i området, samt flere offentlige parkeringsplasser i nærheten. sameiet Bergsliens gate 11 har 4 park plasser til utleie. I bakgården er det tilrettelagt for sykkelparkering.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Aksjeleilighet tilhørende AS Bergsliens gate 11B på Frogner i Oslo kommune. Felles tomt for aksjelaget, opparbeidet med plenarealer, diverse beplantning og prydbusker. Steinlagte internveier og felles sittegrupper.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

FELLESKOSTNADER
Telia Bredbånd 216,00
Felleskostnader 2 958,00
Totale felleskostnader per måned: kr. 3 174,00

Andre opplysniger om eiendommem;
Forkjøpsrett: AS Bergsliens gate 11 har ikke bestemmelser om forkjøpsrett
Styregodkjenning: Ja.
Utleie: se vedtekter for informasjon rundt utleie,
Dyrehold: Vennligst se husordensregiene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering: AS Bergsliens gate 11 har 4 park plasser til utleie
Internett/TV:AS Bergsliens gate 11 har inngått kollektiv avtale med Telia på Bredbånd. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på 21900730 eller Styremail@telia.no.

AS Bergsliens gate 11 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1926

Bergsliens gate 11 A, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 8
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	78290985			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Husordensregler			Gjennomgått		Nei
Ferdigattester			Gjennomgått		Nei
Protokoller styremøter			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Bergsliens gate 11 A, 0354 OSLO
Gnr 214 - Bnr 8
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NB5671

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Høynes, Rebecca Celine	9578-5995-4-2838910	2025-02-06 12:30:56

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0042/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergsliens gate 11A, 0354 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Rebecca Celine Høynes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78290985
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler lagt av elektriker (Teknisk Boligelektro AS). Montering av nye baderomsmøbler utført av rørlegger (Keil Rørleggerservice). Ny varmtvannsbereder byttet av rørlegger (Keil Rørleggerservice). Flis på flis og ny himling utført på egeninnsats av faglært tømrer.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reprasjon av piper og vedlikehold av tak utført i 2024 (Solid Eiendomservice) Pipeløp rehabilitert i 2017

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2020 ble det gjennomført El-kontroll av Hafslund. Teknsik Boligelektro AS utbedret feil og magngler fra kontrollen i 2020. Utført arbeid: 1. Skrevet ny kursfortegnelse 2. Montert bruksanvisning 3. Tettet med branntettende masser 4. Montert komfyrvakt 5. Skiftet stikkontakt

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 26.02.2020

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørproff AS skiftet ut avløpsrøret fra bygården og ut til kommunalt nett, og etablerte ny stakekum i 2023. Rørlegger Sentralen AS utførte spyling og børsting av bunnledninger internt i bygården i 2023

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

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Arbeid som er utført: Deler av det som i dag er stue var opprinnelig butikk i de originale plantegningene. Leiligheten har blitt brukt som bolig minst de siste 30 årene, men det er ikke formelt søkt om bruksendring.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av brannsentral utført Branntek AS i 2021. Diverse brannsikringstiltak på hele bygården utført av Oslo brannsikring i 2021.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det kan tidvis være litt fuktig i kjelleren.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: El-kontrollen i 2020 fant noen mangler som ble utbedret.

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

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

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

Beskriv: Det ble observert aktivitet av mus i kjellerboder i vinter pga at en beboer oppbevarte mat i kjellerboden. Dette er utbedret og følges opp av Anticimex. Avtale med Anticimex for oppfølging av giftfeller ved søppelcontainere for generell skadedyrkontroll.

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

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

Beskriv: En lyspære i kjøkkenvifta over platetoppen flimrer.

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgaven fra da jeg kjøpte boligen i 2017.

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

Beskriv: Fra salgsoppgaven i 2017 står det at det at det ikke foreligger ferdigattest eller brukstillatelse på oppføring av eiendommen, men at dette heller ikke var vanlig på oppføringstidspunktet.

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: Det skal bygges nye boliger i Sporveisgata, men dette endrer ikke bruken av eiendommen eller omgivelsene.

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Ikke for kommende budsjettår. Det må gjennomføres siste del av brannsikringstiltakene i 2026, men vet ikke om dette medfører økte felleskostnader.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0042/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Høynes, Rebecca Celine	2025-02-06

Identifikasjon

bankID Høynes, Rebecca Celine

SIGNICAT

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

NORIAN

P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33B
0258OSLO

Deres ref.: 14-0042/25
Vår ref.: 308-1-27/8559
Dato: 28.01.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag i AS Bergsliens gate 11.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen i boligaksjeselskaper.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Boligselskap:	**AS Bergsliens gate 11**
Organisasjonsnummer:	933636321
Gårds- og bruksnummer:	214 / 8
Leilighetsnummer:	27
Adresse:	Bergsliens gate 11 A, 0354 OSLO
Eier/medeier:	Høynes, Rebecca Celine

ADKOMSTDOKUMENTER/BESITTELSE

AKSJE 98-100 (3 AKSJER) PÅLYDENDE TOTALT KR. 3450 --- AKSJETRANSPORT (EIERSKIFTE) OG PANTENOTERING SKJER PÅ BAKGRUNN AV AKSJEEIERBOKEN OG VED MELDING TIL FORRETNINGSFØRER ---

NORIAN

FELLESKOSTNADER

Telia Bredbånd	216,00
Felleskostnader	2 958,00
Totale felleskostnader per måned:	**kr. 3 174,00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 76 922**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 10 847

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Eiendomskreditt
Lånenummer:	302273
Rest lånebeløp:	2 657 393,00
Innfrielsesdato:	15.09.2040
Gjeldende rente:	6,95%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	AS Bergsliens gate 11 har ikke bestemmelser om forkjøpsrett
Styregodkjenning:	Ja.
Utleie:	SE VEDTEKTENE FOR NÆRMERE BESTEMMELSER OM UTLEIE.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 78290985
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	AS Bergsliens gate 11 har 4 park plasser til utleie
Internett/TV:	AS Bergsliens gate 11 har inngått kollektiv avtale med Telia på Bredbånd. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på 21900730 eller Styremail@telia.no.

NORIAN

Sikringsordning:	AS Bergsliens gate 11 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.
Vedlikeholdshistorikk:	2017 Rehabilitering pipeløp 2021 Diverse brannsikringstiltak inkl. ny brannsentral 2023 Avløpsrør bygning D: Spylt og børstet. 2023 Avløpsrør skiftet ut fra bygget ut til kommunale rør.
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret.
Skilt:	Bestilles av styret.
Hjemmeside:	Nei

NORIAN

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 28.01.2025:	kr. 0,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

NORIAN

GEBYRER

Utstedelse av pantattest per stk.	kr. 625,- inkl. mva.(pr. jan. 2024)
Utstedelse av pantattest per stk.	**Kr. 658, - inkl.mva (pr. jan. 2025)**
Notering av urådighet og sikringsobligasjon per notering	kr. 3 750, - inkl. mva (pr. jan. 2024)
Notering av urådighet og sikringsobligasjon per notering	**kr. 3 945, - inkl. mva (fra jan. 2025)**
Transportgebyr aksje / adkomstdokumenter per eierskifte	kr. 8 581, - inkl. mva (pr. jan. 2024)
Transportgebyr aksje / adkomstdokumenter per eierskifte	**kr. 9 028, - inkl. mva (fra jan. 2025)**
Notering av pant per notering	kr.3 750, - inkl. mva. (pr. jan. 2024)
Notering av pant per notering	**kr. 3 945, - inkl. mva (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	kr. 3 750, - inkl. mva (pr. jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**kr. 3 875, - inkl. mva (fra jan. 2025)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fem ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Oda Emilie Randmæl
Epost:	bergsliensgate11@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

NORIAN

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

NORIAN

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Urådighet og sikringsobligasjon	Noteres i aksjeeierboken og bekreftelse sendes megler
3. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
4. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
5. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
6. Ny eierskiftemelding	Må sendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
7. Transportdokumenter	Transportfullmakt, pantedokument kjøper og slettemelding urådighet
8. Eierskifte	Eierskifte og notering av heftelser i aksjeeierboken
9. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
10. Gebyrer	Gebyr for transport og noteringer faktureres megler
11. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
12. Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes
13. Slettemelding	Slettemelding fra selgers bank sikrer riktig prioritet

NORIAN

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

NORIAN
a part of ECIT

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING



AS BERGSLIENS GATE 11

MANDAG 18. MARS 2024
KL. 17.00

Digitalt formøte med
etterfølgende skriftlig avstemming
over en angitt periode

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE OG 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.»

DIGITALT FORMØTE OG ETTERFØLGENDE SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at årsmøte/generalforsamling vil bli gjennomført ved et digitalt formøte og etterfølgende skriftlig avstemming.

Ordningen legger til rette for at det blir et åpent møte der man kan ta opp spørsmål og avklaringer rundt sakene. Videre vil stemmegivningen gjennomføres skriftlig via elektronisk stemmeskjema eller poststemmer. Ordningen håndteres på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Løsningen med etterfølgende skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas.

HVORDAN STEMMER DU?

Avstemmingen over sakene foregår skriftlig, enten digitalt via lenke du får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes eller via stemmeseddel som følger med innkallingen.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at forretningsfører ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert forretningsfører om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med forretningsfører dersom du ønsker å registrere din epostadresse og avgi din stemme elektronisk.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon/andel/aksje.

Dersom du har spørsmål til saker i innkallingen, oppfordres du til å ta kontakt med forretningsfører eller styret i god tid før avstemmingen avsluttes.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

Stem elektronisk via lenke:
Stem via lenke du mottar i egen epost dagen møtet åpnes. Denne fungerer også på mobil og nettbrett. Åpne lenken og velg alternativene du vil stemme for.

Stem skriftlig via ordinær post:
Fyll ut stemmeseddelen som følger avslutningsvis i innkallingen og send inn via ordinær post. Poststempelet må være fra senest samme dag som fristen for avstemming går ut.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST onsdag 13. mars 2024

Årsmøtet/generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen.

Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret. Et fysisk møte krever egnet lokale, og møtet vil måtte gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk og anbefalinger.

Til eiere i AS Bergsliens gate 11

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Møtedato: mandag 18. mars 2024
Tidspunkt: 17.00
Sted: Digitalt formøte via Microsoft Teams. Etterfølgende skriftlig avstemming, se tilsendt lenke til stemmeskjema eller benytt stemmeseddel som følger avslutningsvis i innkallingen.
Åpent for skriftlig avstemming: Fra 19.03.24, kl 09.00 fram til 22.02.24 kl. 09.00.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder
   Som møteleder foreslås Signe A. Langestrand.

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Som protokollfører foreslås Signe A. Langestrand.
   Som protokollvitne foreslås Oda Emilie Randmæl.

   1.3. Registrering av stemmeberettigede
   Det foreslås at innkomne skriftlige stemmer registreres som antall stemmeberettigede.

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

2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023**
   Styrets årsrapport 2023 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til etterretning.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
   Årsregnskapet følger vedlagt.

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

4. **BUDSJETT FOR 2024**
   Styrets budsjett for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets budsjett for 2024 tas til etterretning.

NORIAN
a part of ECIT

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på **kr 70.000** for den gjennomførte styreperioden.
Styret fordeler honoraret internt.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Oda Emilie Randmæl	På valg: 2024
Styremedlem	Hanna Melissa Berg	På valg: 2024
Styremedlem	Rebecca Celine Høynes	På valg: 2024
Varamedlem	Kristoffer Hergum	På valg: 2024
Varamedlem	Dag-Anders Breili	På valg: 2024

Kandidater til styreverv:
Styreleder velges særskilt. Det foreslås følgende kandidat(er):
Oda Randmæl stiller til valg som styreleder for ett år.

Det skal velges 2 styremedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Rebecca Celine Høynes stiller til valg som styremedlem for ett år.
Hanna Melissa Berg stiller til valg som styremedlem for ett år.

Det skal velges 2 varamedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Dag-Anders Breili stiller til valg som varamedlem for ett år.
Det har ikke lykkes å få inn ett varamedlem til.

7. INNKOMNE SAKER

Ingen inmeldte saker

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

NORIAN
a part of ECIT

STYRETS ÅRSRAPPORT 2023
AS Bergsliens gate 11
org. nr. 933636321

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Oda Emilie Randmæl
Styremedlem	Hanna Melissa Berg
Styremedlem	Rebecca Celine Høynes
Varamedlem	Dag-Anders Breili
Varamedlem	Kristoffer Hergum

Kontaktinformasjon

Epostadresse:	bergsliensgate11@styremail.no
Postadresse:	AS Bergsliens gate 11 c/o NORIAN Regnskap AS Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost:	faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post:	AS Bergsliens gate 11 C/O NORIAN Regnskap Eiendomsforvaltning Postboks 299 Alnabru 0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører

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

Revisor

Navn:	BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer:	78290985

Kommentarer til årsregnskapet for 2023
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 Norian.

- Vedlikehold
  - Spyling og børsting av avløsprørene, etter samtlige tilbakeslag i kjellerboden i bygg D. Og utskiftning av avløpsrør fra bygget ut til kommunale rør, etter pålegg fra kommunen. Det ble også byttet en stake kum i forbindelse med dette arbeidet.
- Generelt vedlikehold av bygg og fasade
  - Utskiftning av knust dør inn til bygg C
  - Rehabilitering av fasade i inngangspartiet
  - Utskiftning av sylinder i inngangsporten
  - Ny vannslange
  - Opprydning i kjelleren
- Ny vaktmester leverandør

Styret i AS Bergsliens gate 11

Årsoppgjørsrapport

AS Bergsliens Gate 11
2023

Document ID: 7e9ed9d8-5faa-4e65-aba5-e60506e4aac3

Årsregnskap for AS Bergsliens Gate 11

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter		1 260 084	1 209 948	1 270 383	1 303 231
Andre inntekter		2 000	1 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	1	**1 262 084**	**1 211 448**	**1 270 383**	**1 303 231**
Lønn og personalkostnader	2	79 870	79 870	79 870	79 870
Vaktmestertjeneste		29 144	29 775	31 900	33 000
Renhold		53 763	25 069	26 900	33 000
Kabel-TV/Bredbånd		65 564	102 548	66 864	69 539
Kommunale avgifter		227 036	198 189	222 700	258 200
Strøm og nettleie		31 767	37 320	48 100	40 100
Andre driftskostnader	3	9 436	23 550	20 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	3	643 201	61 498	50 000	150 000
Eksterne tjenester	3	115 123	103 225	100 000	106 100
Serviceavtaler	3	32 559	30 720	31 200	33 600
Forsikringer		176 393	174 420	195 400	185 600
Andre kostnader	3	18 457	25 199	11 800	13 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 482 311**	**891 382**	**884 734**	**1 012 709**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-220 227**	**320 066**	**385 649**	**290 522**
DRIFTSRESULTAT:		**-220 227**	**320 066**	**385 649**	**290 522**
Finansinntekter		19 394	16 992	0	0
Finanskostnader		132 178	75 305	88 000	147 900
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-112 784**	**-58 313**	**-88 000**	**-147 900**
ÅRSRESULTAT		**-333 011**	**261 753**	**297 649**	**142 622**
Resultat		**-333 011**	**261 753**	**297 649**	**142 622**
Overført annen egenkapital		**-333 011**	**261 753**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-333 011**	**261 753**	**0**	**0**

Document ID: 7e9ed9d8-5faa-4e65-aba5-e60506e4aac3

Balanse

AS Bergsliens Gate 11

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Fast eiendom	4	600 000	600 000
Sum varige driftsmidler		**600 000**	**600 000**
Sum anleggsmidler		**600 000**	**600 000**
Kundefordringer		10 028	12 231
Forskuddsbetalte kostnader		26 384	26 301
Sum fordringer		**36 412**	**38 532**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	457 490	336 821
SUM OMLØPSMIDLER		493 902	375 353
SUM EIENDELER		**1 093 902**	**975 353**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	6	128 800	128 800
Sum innskutt egenkapital		**128 800**	**128 800**
Annen opptjent egenkapital		-1 307 732	-974 722
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		-1 307 732	-974 722
SUM EGENKAPITAL	**6**	**-1 178 932**	**-845 922**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	2 235 143	1 802 913
Sum annen langsiktig gjeld		**2 235 143**	**1 802 913**
Leverandørgjeld		20 325	9 703
Annen kortsiktig gjeld		17 367	8 658
Sum kortsiktig gjeld		**37 692**	**18 361**
SUM GJELD		**2 272 835**	**1 821 274**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 093 902**	**975 353**

OSLO,
AS Bergsliens Gate 11

Oda Emilie Randmæl	Rebecca Celine Høynes	Hanna Melissa Berg
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: 7e9ed9d8-5faa-4e65-aba5-e60506e4aac3

Disponible midler

AS Bergsliens Gate 11

	2023	2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**356 991**	**167 336**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-333 011	261 753
Endring langsiktige lån	432 230	-72 098
B. Årets endring i disponible midler	**99 219**	**189 655**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**456 211**	**356 991**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	36 412	38 532
Kontanter og Bank	457 490	336 821
Omløpsmidler	**493 902**	**375 353**
Kortsiktig gjeld	-37 692	-18 361
Disponible midler	**456 211**	**356 991**

Document ID: 7e9ed9d8-5faa-4e65-aba5-e60506e4aac3

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Document ID: 7e9ed9d8-5faa-4e65-aba5-e60506e4aac3

Note 1 Driftsinntekter

	2023
Fakturerte felleskostnader	1 139 040
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	66 864
Fakturert parkering/garasje	54 180
Andre inntekter - innflytningsgebyr	2 000
Sum driftsinntekter	**1 262 084**

Note 2 Lønnskostnader og revisjon

	2023	2022
Styrehonorar/Lønn	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870
Sum lønnskostnader	**79 870**	**79 870**

Antall årsverk: 0
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Diverse spesifikasjoner

Andre driftskostnader

	2023
Andre driftskostnader eiendom	9 436
Sum andre driftskostnader	**9 436**

Reparasjon og vedlikehold

	2023
Rep. og vedlikehold bygning	73 735
Rep. og vedlikehold vann og kloakk – Rørleggersentralen AS	90 932
Utbedring av avløp – Rørproff AS	468 534
Egenandel forsikring	10 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**643 201**

Document ID: 7e9ed9d8-5faa-4e65-aba5-e60506e4aac3

Eksterne tjenester

	2023
Honorar for revisjon	9 785
Andre konsulenthonorarer	19 098
Forretningsførsel og regnskap	76 703
Ligningsoppgaver	6 563
Annen fremmed tjeneste	2 974
Sum eksterne tjenester	**115 123**

Serviceavtaler

	2023
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	19 971
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	12 588
Sum serviceavtaler	**32 559**

Andre kostnader

	2023
Inventar og kontormaskiner	4 921
Lisens og systemkostnader	4 885
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	3 938
Bank- og kortgebyrer	2 998
Gebyrer ved purring	770
Øreavrunding	-40
Tap på fordringer	1 152
MVA-kostnader fra inkassoselskap	-167
Sum andre kostnader	**18 457**

Document ID: 7e9ed9d8-5faa-4e65-aba5-e60506e4aac3

Note 4 Anleggsmiddel

	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01	600 000	**600 000**
Tilganger i året	0	**0**
Anskaffelseskost 31.12	**600 000**	**600 000**
Akkumulerte av -og nedskrivninger 31.12	0	**0**
Balanseført verdi 31.12	**600 000**	**600 000**
Årets avskrivninger	0	**0**
Sum av- og nedskrivninger	0	**0**

Tomten eies av boligaksjeselskapet. Tomten er bokført til kr. 0,-

Note 5 Drift- og bundne midler

	2023
Driftskonto	457 488
Skattetrekkskonto	2
Saldo per 31.12.	**457 490**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 2,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2023 utgjorde kr. 2,-

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	128 800	-974 722	**-845 922**
Årsresultat		-333 011	**-333 011**
Saldo 31.12.	**128 800**	**-1 307 732**	**-1 178 932**

Aksjekapitalen på kr. 128 800 består av 112 aksjer pålydende kr. 1 150,-

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i AS Bergsliens gate 11, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Document ID: 7e9ed9d8-5faa-4e65-aba5-e60506e4aac3

Note 7 Langsiktig gjeld

	2023
Restlån per 01.01.	2 302 913
Nedbetalt i år	67 770
Restsaldo per 31.12.	**2 235 143**

Låntype: annuitet
Innfrielse: 2040
Renter: 6,45%

Boligselskapet hadde per 31.12.2023 gjeld på kr 2 235 143,- til kredittinstitusjoner, derav kr 1 871 059,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Note 8 Pantstillelse
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2023
Borettsinnskudd	0
Pantelån	2 235 143
Totalt	**2 235 143**

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

	2023
Bygninger	600 000
Tomt	0
Totalt	**600 000**

Document ID: 7e9ed9d8-5faa-4e65-aba5-e60506e4aac3

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.

SEALED

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

Document ID: 7e9ed9d8-5faa-4e65-aba5-e60506e4aac3

2024-03-06 15:32:48 UTC+00:00
Oda Emilie Randmæl

bankID

NO BankID - fdd62552-4926-4000-87b5-793a670091b9

2024-03-06 15:42:56 UTC+00:00
Rebecca Celine Høynes

bankID

NO BankID - e5bc5917-a662-46eb-8414-1fe3706a92ee

2024-03-07 06:53:48 UTC+00:00
Hanna Melissa Berg



8badef48-8262-4121-9b22-7ce0d7f76831

Document ID: 7e9ed9d8-5faa-4e65-aba5-e60506e4aac3

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Bergsliens Gate 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Bergsliens Gate 11.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: 32JYD-YIKGM-VGN5E-3F3PK-X7CU2-ZP5A1

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 32JYD-YIKGM-VGN5E-3F3PK-X7CU2-ZPSA1

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-07 08:47:53 UTC

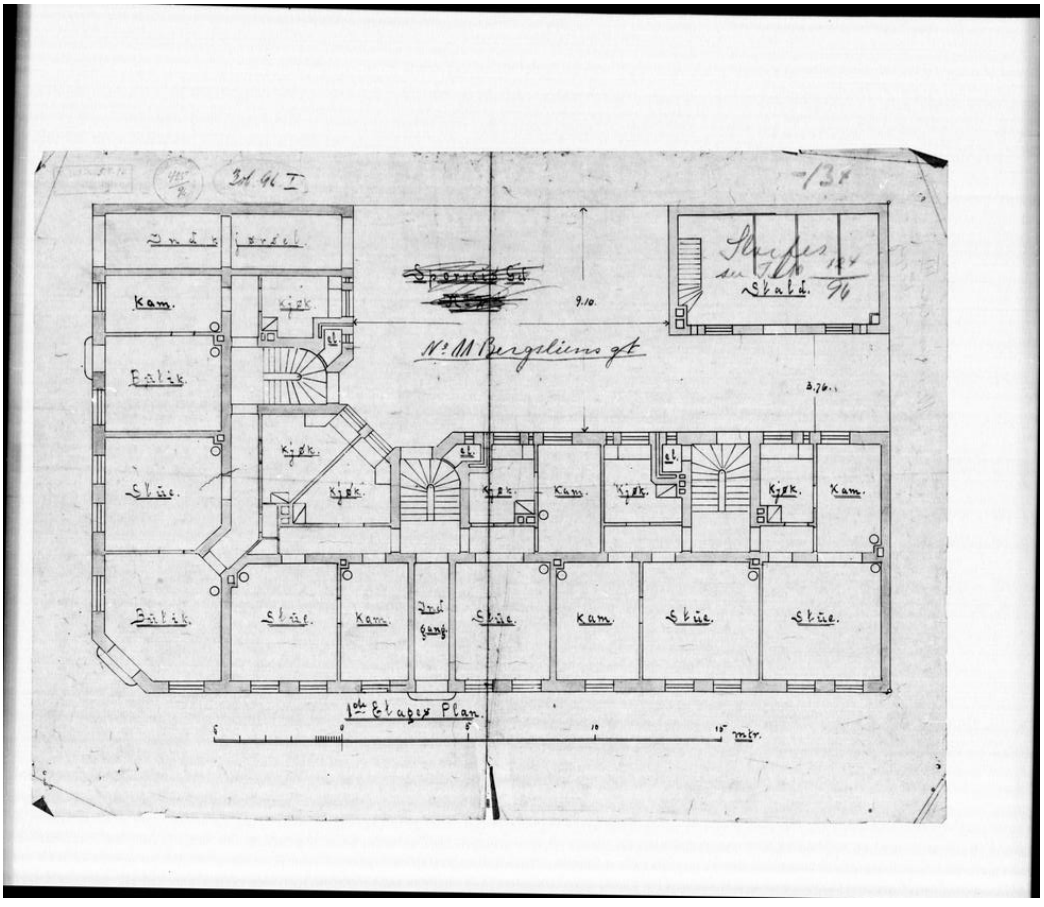
bankID

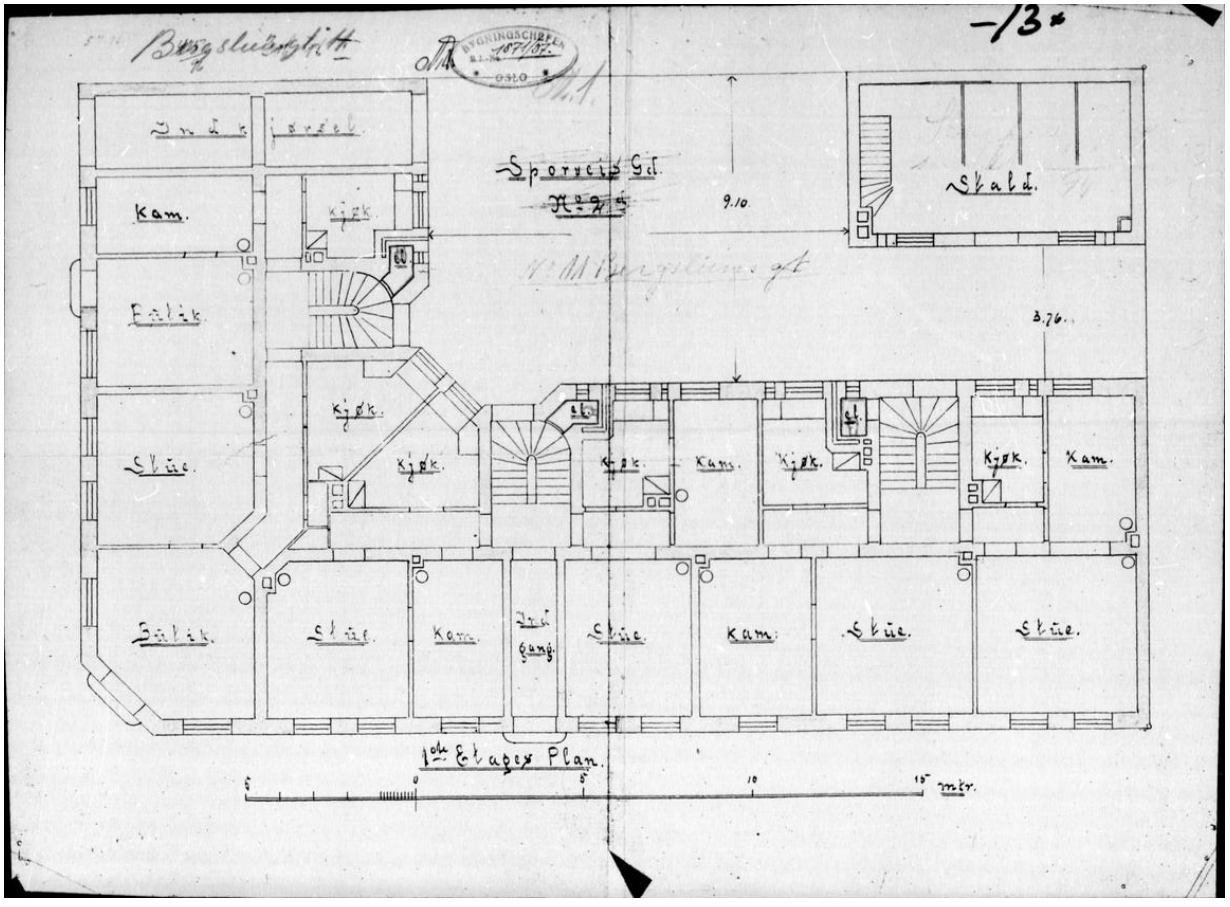
Penneo Dokumentnøkkel: 32JYD-YIKGM-VGN5E-3F3PK-X7CU2-ZPSA1

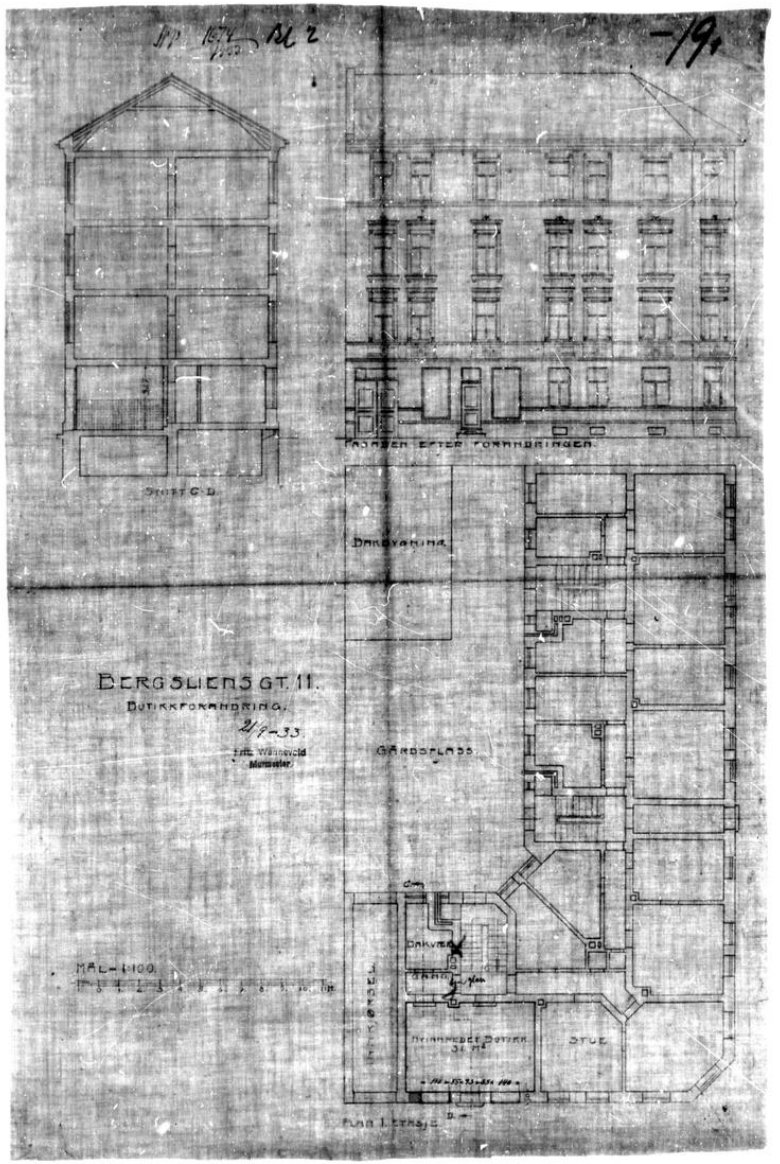
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

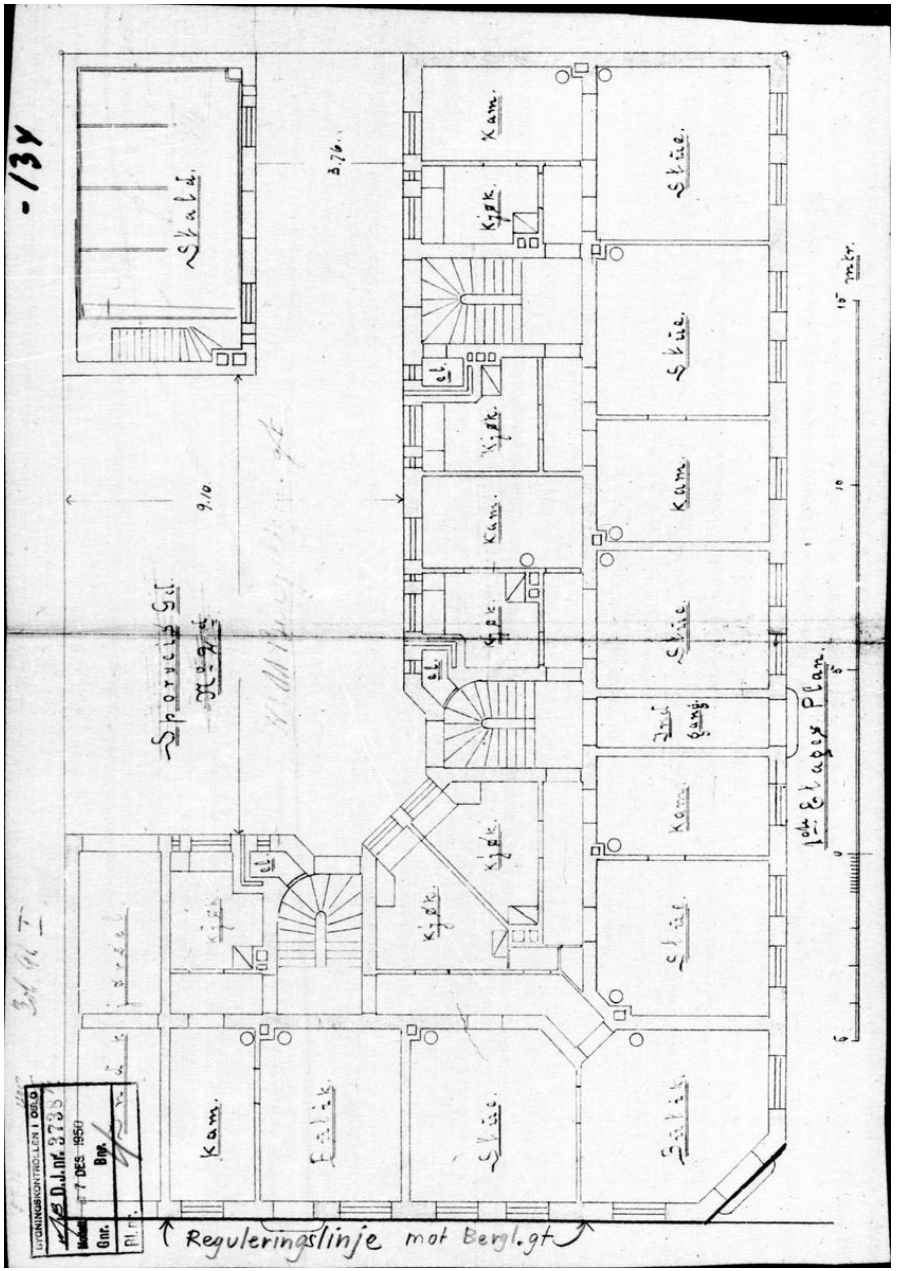
Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**


Kam.
Kjök.
Skaf.
Kjök.
Kjök.
Kjök.
Kam.
Kjök.
Kjök.
Kam.
Skaf.
Skaf.
Kam.
Skaf.
Kam.
Skaf.
Skaf.
1ste Etagen Plan.
mtr.

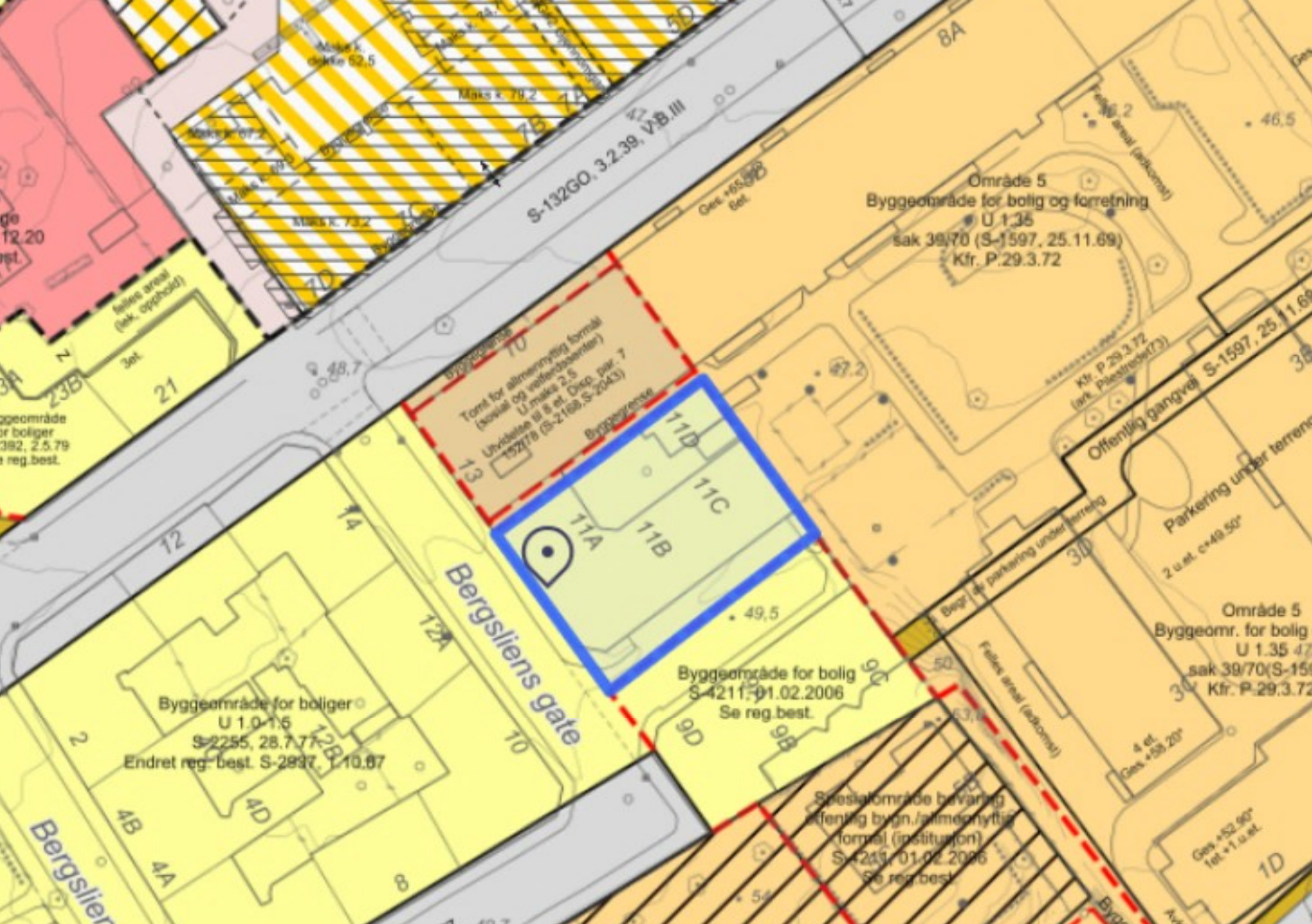

Bygningsinspektøren
Sporvei Gl.
Skal.
9.10
3.76
Kam.
Kjøk.
Stue.
Gang
1ste Etages Plan.
mtr.


FASADER EFTER FORANDRINGEN
Dørvinduer
BERGSLIENS GT. 11.
BUTIKKFORANDRING.
2/9-33
Gårdsplass
MÅL 1:100
Dørvei
Stue
Plan 1. etasje


-137
Skala.
Sportsveien
Kjøk.
Kam.
Stue.
Entré
Gang
Bad
Reguleringslinje mot Bergl.gt
1:100 Etasje Plan.
0
5
10
15 meter.
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 9785
7 DES 1950
Bnr.
Gnr.
Pl.nr.

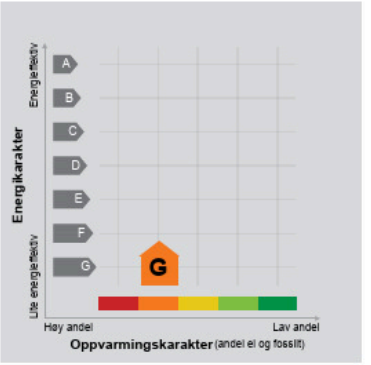

Bergsliens gate
Bergsliens gate
11A
11B
11C
11D
12
12A
12B
4A
4B
4C
4D
6
8
10
9A
9B
9C
9D
5A
5B
5C
5D
7A
7B
7C
7D
8A
8B
1A
1B
1C
1D
3A
3B
3C
3D
13
17
21
23A
23B
47,5
49,5
49,7
52,5
54


Bergsliens gate
Bergsliens gate
11D
11C
11B
11A
13
10
7C
7D
8B
23B
21
14
12
12A
12B
4C
4D
4B
4A
8
6
9A
9B
9C
9D
5B
5C
5A
3B
3A
1D
1A
1B
49,7
47,2
49,5
47,5
50
53,8
54
52,5
50


S-132GO, 3.2.39, V-B.III
Område 5
Byggeområde for bolig og forretning
U 1.35
sak 39/70 (S-1597, 25.11.69)
Kfr. P.29.3.72
Tomt for allmennyttig formål (sosial og velferdssenter)
U.maks 2.5
Utnyttelse til 6 et. Disp. par. 7
152/78 (S-2168,S-2043)
Byggegrense
11A
11B
11C
11D
Byggeområde for bolig
S-4211, 01.02.2006
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.6
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Bergsliens gate
Offentlig gangvei
Parkering under terreng
Område 5
Byggeområde for bolig og forretning
U 1.35
sak 39/70 (S-1597, 25.11.69)
Kfr. P.29.3.72
Område 5
Byggeområ. for bolig
U 1.35
sak 39/70(S-15
Kfr. P.29.3.72
Fellesareal (lek, opphold)
Fellesareal (adkomst)
Gang- og parkering under terreng
Offentlig gangvei S-1597, 25.11.69
Kfr. P.29.3.72 (ark. Priestrøst(?))
Parkering under terreng
2 u.et. c=49.50°
4 et.
Ges.+58.20°
Ges.+52.90°
1et.+1 u.et.
Spesialområde bevaring
offentlig bygn./allmennyttig
formål (institusjon)
S-4211, 01.02.2006
Se reg.best.

ENERGIATTEST

Adresse	Bergsliens gate 11A
Postnummer	0354
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80513607
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-72030
Dato	27.01.2025



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 8 000 kWh pr. år

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

7 735 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1896
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
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/beregning-av-energikarakteren/).

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.

Pliktene i 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.

Bergsliens gate 11A

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	365 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	12 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	751 elever, 42 klasser	17 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Heltberg Bislett		6 min
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km

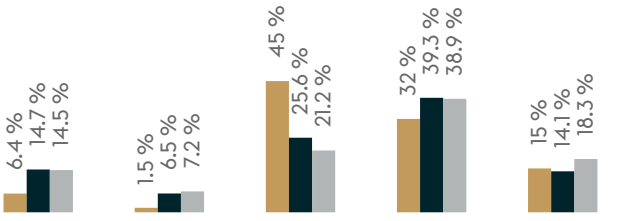
Offentlig transport

Rosenborg	Linje 11	4 min 0.3 km
Bislett i Thereses gate	Linje 19N	4 min 0.4 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.7 km

Barnehager

Rosenborg barnehage (1-5 år)	44 barn	1 min 0.1 km
Treklang Montessoribarnehage (...	32 barn	3 min 0.2 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	84 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hegdehaugen	1 497	1 126
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Gående

Sport

Den tysk-norske	2 min
Dronning Astrids plass streetb...	6 min
Fresh Fitness Majorstuen	3 min
SATS Fagerborg	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 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

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: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 14-0042/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bergsliens gate 11A 0354 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no