NORDVIK

Bergensgata 13A

1 soverom | 38 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Bergensgata 13A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
37	Om boligen
50	Nabolagsprofil
51	Egenerklæringsskjema
88	Andre vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.10.2026

Nøkkelinformasjon



Delikat & arealsmart 2-roms | God takhøyde | Peis | Epoq-kjøkken 2019 | Tregulv slipt og oljet i 2022 | Nymalt i 2025/26

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**4 638 297,-**
Fellesgjeld	**123 647,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 031,-**
BRA-i	**38 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1918**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til en lys og sjarmerende leilighet i en flott, klassisk bygård på populære Bjølsen! Leiligheten ligger høyt i bygget og byr på store vindusflater, god takhøyde og en gjennomtenkt planløsning. Her får du en innbydende stue med vedovn, et stilrent Epoq-kjøkken fra 2019, soverom og flislagt bad. Boligen har pene tregulv og nymalte overflater fra 2025/26. Her bor du med tilgang til en grønn og hyggelig bakgård, samtidig som du har kort vei til Akerselva, kafeer, butikker og kollektivtransport.

-Stilrent Epoq-kjøkken fra 2019 med ny benkeplate fra 2024
-Vegger og tak overflatebehandlet og malt i 2025/26
-Tregulv slipt og oljet i 2022, samt utskifting av gulvlister i stue, kjøkken og gang
-Vedovn
-Grønn og hyggelig felles bakgård
-Mulighet for leie av parkeringsplass i bakgården

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 38 kvm
Total BRA: 38 kvm
























Miele



















.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0325/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Celine Skjølsvik

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
123 647,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 623 647,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 638 297,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 647 797,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1918

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 47 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom
Total BRA: 38 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 7 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 2 kvm. loftsbod
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
-2,64 m takhøyde målt i stue.
-Kjellerboden er målt til 6,57 m² og oppgis avrundet til 7 m². Loftsboden var fylt med inventar ved befaringen og er målt etter beste evne ut fra tilgjengeligheten. Inventaret begrenset kontrollen av bodens avgrensninger og måleverdige areal.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 7 kvm og en loftsbod på 2 kvm med gulvareal på 4 kvm.

Standard
Entré
Leiligheten har en lys og innbydende entré med hvitmalte vegger og pent tregulv. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og oppbevare sko. Langs den ene veggen er det etablert en praktisk garderobeløsning med knagger, hyller og sittebenk. Fra entréen er det adkomst til leilighetens øvrige rom.

Alle vegger og tak, med unntak av badet ble overflatebehandlet og malt i 2025/2026. Vinduene ble også malt i samme periode. Samtlige gulv ble slipt og oljet rundt 2022. I forbindelse med dette ble også gulvlistene skiftet i stuen, på kjøkkenet og i gangen.

Stue
Stuen er lys og innbydende, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys og gir et hyggelig utsyn mot grønne omgivelser og nabolaget. Rommet har lyse overflater og et pent tregulv som skaper en lun og behagelig atmosfære. Den gode planløsningen gir plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og en hyggelig spiseplass ved vinduet. En vedovn sørger for ekstra varme og hygge på kjøligere dager.

Kjøkken
Kjøkkenet fra Epoq ble montert i 2019 og har et moderne og stilrent uttrykk med mørke, slette skapfronter som står i fin kontrast til de lyse overflatene. Kjøkkenet har rikelig med skap- og skuffeplass, samt en benkeplate i tre fra 2024 som gir et lunt og naturlig preg. Det er montert nedfelt oppvaskkum og platetopp, samt integrert stekeovn. Åpne trehyller gir ekstra oppbevaringsplass og tilfører kjøkkenet et dekorativt uttrykk. Det store vinduet slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og hyggelig atmosfære.

Soverom
Lunt og hyggelig soverom med god plass til seng. Det store vinduet slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og behagelig atmosfære. Bak forhenget er det godt med praktisk oppbevaringsplass. Rommet er malt i en lys farge og har et sjarmerende tregulv som tilfører varme og karakter.

Bad
Badet har et lyst og tidløst uttrykk med hvite fliser på vegger og gulv. Rommet er innredet med en servant nedfelt i baderomsinnredning med skapplass, samt et stort speil med overliggende belysning. Dusjsonen har glassdører og håndholdt dusjarmatur. Videre er badet utstyrt med gulvstående toalett og praktiske overskap som gir ekstra oppbevaringsplass.

Parkering
Aksjelaget har 8 parkeringsplasser som leies ut etter venteliste. Ved tildelt plass koster det kr. 375 per måned.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
-Nytt kjøkken i 2019 fra Epoq.
-Ny benkeplate i tre på kjøkkenet fra 2024.
-Alle vegger og tak er overflatebehandlet og malt 2025/2026. Vinduene er også malt i samme periode.
-Alle gulv ble slipt og oljet i 2022. I forbindelse med dette ble også gulvlistene i stue, kjøkken og gang skiftet ut.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke mens jeg har eid leilighet, hva tidligere eier har gjort er jeg ikke kjent med.

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?
Ne
Eventuell kommentar: Eventuell info om dette vil styret i aksjeselskapet kunne svare på.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Eventuell info om dette vil styret i aksjeselskapet kunne svare på.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke i min enhet mens jeg har vært eier, før bygget som helhet må styre svare på dette.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet, eventuelt må styre svare på dette.

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

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: Oppgangene i bygget er nylig renoverte, info om dette kan styre fremskaffe.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen,

enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vet ikke.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke noe annet en det som fremgår av tilstandsrapport.

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

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 er majorstuebiller i området og man kan tidevis se noen av disse.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det er gjennomført en tilstandsrapport i forbindelse med salget.

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? Takstmann har målet opp areal i forbindelse med salget.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Men vet det foreligger en vedlikeholdsplan hos styret, så kan være det skjer noen utbedringer på sikt.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er malte vinduer med 2-lags glass.
_____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
_____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører: Ytterdøren er en entrédør merket med brannklasse B30 og lydklasse 40 dB.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller antas å være av Trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Kjøkken
ca 18 mm fra hjørne til hjørne.
ca 19 mm innenfor 2 meter.

Stue.
ca 12 mm fra hjørne til hjørne.
ca 18 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er teglsteinspipe med tilkoblet frittstående vedovn i stuen. Det er montert gulvplate ved ildstedet.

TG2
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Det er påvist brudd i en vindussprosse ved innfestingen mot nedre rammedel. Det er også stedvis avflasset maling og eksponert treverk.
Konsekvens/tiltak: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Skadet sprosse bør repareres eller skiftes og festes forsvarlig. Eksponert treverk bør overflatebehandles for å begrense fuktopptak og videre nedbrytning.

Overflater - gulv
Det er registrert en lokalt åpen fuge mellom gulvbord ved vegg, med synlig materiale i spalten.
Konsekvens/tiltak: Åpningen kan samle smuss. Lokal utbedring med tilpasset trelist eller annen egnet løsning anbefales.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Konsekvens/tiltak: Ujevnhetene kan påvirke møblering og legging av nytt gulv. Oppretting kan vurderes ved behov eller ved fremtidig oppussing. Målingene alene gir ikke grunnlag for å konkludere med svikt i bærekonstruksjonen. Dersom skjevhetene øker eller nye

skader oppstår, bør årsaken undersøkes nærmere.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Det er registrert sprekker i innvendige brennplater i vedovnen. Ved røykrørets innføring i pipen er det riss og lokal avskalling i puss-/fugemassen. Tilkoblingens tetthet er ikke avklart.
Konsekvens/tiltak: Skadede brennplater kan gi redusert beskyttelse mot varmepåkjenning. Brennplatene bør vurderes av fagperson og skiftes ved behov. Røykrørstilkoblingen bør kontrolleres for tetthet og utbedres ved behov før videre fyring.

Innvendige dører
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Skjevhetene kan påvirke åpning og lukking. Berørte dører bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon.

3. Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det er registrert sprekker i enkelte veggfliser, bomlyd ved banking på enkelte fliser samt riss og sprekker i flisfuger i våtsonen. Det er også registrert svertesopp og misfarging på overflatene. Ved fuktsøk på vegg er det registrert forhøyede utslag. Utslagene avklarer ikke om fukten ligger i overflatesjiktet eller i bakenforliggende konstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Bomlyd kan tyde på mangelfull heft mellom fliser og underlag, med risiko for at fliser løsner eller sprekker. De forhøyede fuktutslagene bør undersøkes nærmere sammen med flis- og fugeskadene for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuell lokal utbedring må utføres uten å skade tettesjiktet. Svertesopp og misfarging bør rengjøres, og ventilasjon og uttørking følges opp. Registreringene dokumenterer ikke i seg selv skade på tettesjikt eller bakenforliggende konstruksjon.

3. Etasje - Bad - Overflater gulv
Det er registrert sprekker i enkelte gulvfliser og bomlyd ved banking på enkelte fliser i kombinasjon med riss og sprekker i flisfuger. Det er også registrert riss og sprekker i fuger i våtsonen. Ved fuktsøk er det registrert forhøyede utslag på gulvoverflaten. Utslagene avklarer ikke om fukten ligger i flis-/limsjiktet eller i underliggende konstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Forholdene kan medføre at fliser løsner eller får ytterligere sprekker. De forhøyede fuktutslagene bør undersøkes nærmere sammen med flis- og fugeskadene for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuell lokal utbedring må utføres uten å skade tettesjiktet. Registreringene dokumenterer ikke i seg selv skade på tettesjikt eller bakenforliggende konstruksjon.

3. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Det er registrert riss i toalettskålen og lokale overflateskader på servantinnredningens fronter.
Konsekvens/tiltak: Rissene i toalettskålen bør undersøkes nærmere for å avklare skadeomfanget og behovet for utskifting. Lokale skader på servantinnredningen kan utbedres ved behov. Utsatte flater bør beskyttes mot vannsøl for å begrense videre nedbrytning.

3. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er foretatt og det er avdekket skade i veggen, men det er ikke konstatert fuktskader.
Konsekvens/tiltak: Området bør holdes under observasjon og undersøkes nærmere ved eventuell oppussing eller demontering av kjøkkeninnredningen.

3. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010. Det er registrert enkelte skader på innredningens fronter og løse håndtak. Enkelte skuffer tar i hverandre ved åpning og lukking.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning. Håndtak bør festes og skuffer justeres. Skader på frontene kan utbedres ved behov eller i forbindelse med fremtidig oppussing.

Innvendige vannledninger
Rørenes alder og utskiftingshistorikk er ukjent. Tilstandsgrad 2 er satt ut fra en samlet vurdering av antatt alder og usikker gjenværende levetid.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å følge med på rørenes tilstand. Ved fremtidig oppussing av bad eller kjøkken bør behovet for utskifting vurderes.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå. Begrenset besiktiget pga plassering.

TG3
3. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Tilstandsgraden er satt på grunnlag av aldersvurderingen av tettesjiktet, der bygningens byggeår legges til grunn ved ukjent alder. Tettesjiktets utførelse og tilstand kan ikke bekreftes. Det er i tillegg registrert forhøyede fuktutslag på gulv og vegg samt skader i fliser og fuger, som omtalt under overflater. Disse registreringene dokumenterer ikke alene lekkasje eller skade i bakenforliggende konstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Tettesjiktets videre funksjon er usikker. Fornyelse av tettesjikt og tilhørende sluktilslutning må påregnes. Før tiltak planlegges, bør fuktforholdene undersøkes nærmere for å avklare nødvendig omfang. Dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk kan vurderes som et midlertidig tiltak for å redusere vannbelastningen på overflatene.

3. Etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har ingen ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid. Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet. Etablering av en egnet ventilasjonsløsning kan være krevende uten involvering fra boligaksjeselskapet, særlig dersom tiltaket berører felles kanaler eller bygningsdeler. Før arbeid igangsettes, må mulige løsninger, nødvendige godkjenninger og fordelingen av vedlikeholdsansvaret avklares med styret.
Utbedringskostnaden er usikker og avhenger av valgt løsning og tiltakets omfang. Dersom forholdet omfattes av boligaksjeselskapets vedlikeholdsansvar, må også kostnadsfordelingen avklares før kostnaden for den enkelte leiligheten kan anslås.

3. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er manglende eller defekt avtrekk. Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
Konsekvens/tiltak: Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko. Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon. Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: Miele stekeovn og induksjonstopp, samt kjøleskap og oppvaskmaskin. Vaskemaskin og tørketrommel i kjelleren kan kjøpes etter nærmere avtale.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Gardiner på soverommet opphengt i gardinstang.
-Lamper tilkoblet sukkerbit på kjøkkenet, samt lamper opphengt i takkrok i entré og stue.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
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
Leiligheten varmes opp via vedovn og panelovn.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser at strømforbruk for 2025 var på ca. 10 800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 031,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, TV-anlegg/bredbånd, styrehonorar, forretningsførerhonorar, forsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
Trappevask: 182,40,-
Felleskostnader: 2 453,72,-
Bredbånd: 394,56,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 059 783,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 239 131,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
Aksjeselskapet består av 28 leiligheter knyttet til aksjer. AS Bergensgaten 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934042662, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Bergensgata 13, gårds- og bruksnummer: 222/28.

Styrets arbeid i løpet av 2025 (hentet fra årsberetningen fra 2026):

I perioden oppstod det tilbakeslag fra kloakk i to leiligheter i første etasje i C. Hendelsen skyldtes at gjenstander som ikke hører hjemme i avløpssystemet, ble skylt ned i toalettet, noe som førte til blokkering i rørsystemet. Saken medførte omfattende opprydding og oppfølging, og har blitt håndtert i samarbeid med forsikringsselskap og involverte parter. Styret vil samtidig minne om at kun toalettpapir skal skylles ned i toalettet. Gjenstander som våtservietter, papirhåndklær, vaskemopper og lignende kan føre til alvorlige skader og kostbare hendelser for sameiet.

Styret har over lengre tid arbeidet med planlegging av et prosjekt for utskifting av vinduer. Ettersom store deler av styret vil bli skiftet ut våren 2026 som følge av flytting, har styret valgt å sette prosjektet på pause.

Styret har over lengre tid arbeidet med planlegging av et prosjekt for utskifting av vinduer. Ettersom store deler av styret vil bli skiftet ut våren 2026 som følge av flytting, har styret valgt å sette prosjektet på pause.

Utskifting av vinduer er et omfattende prosjekt som strekker seg over lang tid, og styret vurderer det som lite hensiktsmessig å igangsette prosjektet uten mulighet til å følge det opp videre. Det er samtidig gjennomført et betydelig forarbeid, blant annet innhenting av tilbud, dialog med Byantikvaren og tilrettelegging for at et nytt

styre enkelt kan videreføre prosjektet når det blir aktuelt.

Styret har også igangsatt oppussing av oppgangene, da disse var nedslitte og hadde behov for vedlikehold. Oppussingen ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling, ettersom styret ønsket å involvere beboerne i beslutningen. Dette medførte en økning i felleskostnadene på 7 % fra mai 2026. Oppussingen forventes ferdigstilt i løpet av juni 2026.

Avgiftene for vann og avløp har økt betydelig de siste årene. Styret besluttet derfor å installere vannmåler høsten 2025 for å bidra til å begrense kostnadene. Vannmåleren ble installert i desember, og perioden siden installasjonen er for kort til å trekke sikre konklusjoner om besparelsene, ettersom avgiftene faktureres kvartalsvis. Foreløpige indikasjoner tyder likevel på at tiltaket gir en viss reduksjon i kostnadene. Det er samtidig viktig at hver beboer er bevisst sitt vannforbruk og bidrar til en forsvarlig og nøktern bruk av vann.

Svar fra styret på mail den 05.10.2026:
Er det noen pågående/planlagte prosjekter i laget?
Pågående prosjekter er oppussing av oppgangene hvor noe fremdeles gjenstår. Det er også et prosjekt i forbindelse med utbytting av vinduer som er satt på vent.

Er det planlagt noen nye låneopptak? Hvis ja, hva er det i forbindelse med. Er det planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader? Hvis ja, hva er årsaken til det?
Det er ikke planlagt nye låneopptak eller øking av fellesgjeld eller felleskostnader (det kan likevel være nødvendig med inflasjonsjustering).

Hva er inkludert i deres felleskostnader?
Det som inngår er fellesgjeld, bredbånd, trappevask samt fordeling av øvrige felleskostnader.

Har det vært observert skadedyr i borettslaget/sameiet tidligere?
Styret som har sittet siden juni er ikke informert om skadedyr.

Hvor mange er på venteliste for parkeringsplass og hva koster parkeringsplassen i mnd?
Det er 8 stykker på venteliste og 8 plasser. Pris er kr 375 pr. mnd.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 123 647,-pr. 29.09.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207390569
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,55%
Restsaldo: 3 095 759,00
Innfrielsesdato: 30.06.2044
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208765965
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,55%
Restsaldo: 1 097 082,00
Innfrielsesdato: 30.05.2056
Type Rente: Flytende rente

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207390569
Restsaldo: 99 032,52
Kapitalkostnader: 787,14
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208765965
Restsaldo: 24 614,31
Kapitalkostnader: 158,02
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 16 648,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser er underskudd på kroner 62 352,-. Budsjettet for 2026 viser et overskudd på kroner 47 788,-.

Komplett regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

-Kun fysiske personer kan være aksjeeiere.
-Det er ingen felles vaskemaskiner i vaskerommene. Vaskemaskinene tilhører hver enkelt beboer, med anvist plass og strømuttak tilkoblet leilighetene. Eier er selv ansvarlig for at strøm er koblet på riktig leilighet. Nye beboere må søke styret om tildeling av plass til

vaskemaskin. Vaskemaskin og strømuttak må merkes med navn og leilighetsnummer. Det er tørkesnorer for tørking av tøy på felles loftsrom.

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

Dyrehold
Verken vedtektene eller husordensreglene inneholder bestemmelser om dyrehold.

Aksjeselskapets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 691789

Tomt

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

Bergensgata 13, gjerne omtalt som «Slottet på Bjølsen», er en flott og karakteristisk bygård fra 1918 med klassiske arkitektoniske detaljer og et herskapelig uttrykk. Bygget har en særegen fasade med store vindusflater, dekorative detaljer og et uttrykk som skiller seg ut i området.

På baksiden av bygården ligger en idyllisk og frodig felles bakgård som danner en hyggelig, grønn oase for beboerne. Her er det opparbeidet flere sittegrupper mellom trær, beplantning og grønne arealer, med gode muligheter for både sosiale sammenkomster og rolige stunder utendørs. Den skjermede bakgården tilfører eiendommen en kvalitet som gir en fin kontrast til den sentrale beliggenheten på Bjølsen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til attraktive Bjølsen!

Bergensgata 13A ligger i et populært aksjelag på Bjølsen, og leiligheten ligger i en av områdets flotteste bygårder. Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har man alt innen rekkevidde. Enten det er særegne og koselige butikker, restauranter, marka, trenings- eller kulturtilbud som frister, er mulighetene mange! Denne flotte leiligheten ligger i tillegg stille og rolig til.

Dette er et område som de siste årene har gjennomgått en stor forvandling, og som nå fremstår som et urbant, levende og moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst, og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke nye serveringssteder og butikker.

Her har du kort vei til Kiwi, REMA 1000 og Meny. Det er også to søndagsåpne Joker-butikker i nærheten, samt Norð Bakeri, Bjølsen Sushi, Pizza Pancetta, Mat & Mer og flere andre serveringssteder. St. Hanshaugen, Grünerløkka, Torshov og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde, med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Akerselva byr på perfekte turmuligheter nedover mot sentrum eller oppover til Nydalen og Maridalsvannet. Disse områdene egner seg godt for både jogge- og gåturer. Det er også kort vei til Voldsløkka og Bjølsenparken. På Voldsløkka finner du tennisbaner, volleyballbaner, fotballbaner, skøyteanlegg med kunstis om vinteren og Oslo Skatehall med sitt flotte aktivitetstilbud.

Det er også enkel tilgang til Sognsvann og Nordmarka med alle sine muligheter, samt Grefsenkollen med gode forhold for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over Oslo, eventuelt kombinert med et godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres også den populære musikkfestivalen OverOslo i sommerhalvåret.

Området har svært gode kollektivforbindelser med buss 54 og 37, i tillegg til T-banen fra Nydalen. Buss 54 tar deg mot sentrum og videre til Kværnerbyen, eller i motsatt retning mot Kjelsås stasjon. Buss 37 tar deg mot Helsfyr eller Nydalen. Bussene har hyppige avganger, noe som gjør det enkelt å komme seg rundt i hovedstaden. Fra Nydalen går T-banens linje 4 og 5 med hyppige avganger, og reisetiden til Majorstuen er ca. ni minutter.

Det finnes flere skoler og barnehager i nærområdet. Handelshøyskolen BI ligger i Nydalen, kun en kort gåtur unna.

For den treningsglade ligger Bjølsenhallen like ved. Her tilbys blant annet håndball, basketball, volleyball, bordtennis, kampsport, boksing, spinning, styrketrening og klatring. Det finnes også flere treningssentre i området, blant annet SATS Nydalen og Storo, Fresh Fitness Storo og SiO Athletica Nydalen.

Her bor du sentralt og attraktivt, med et bredt utvalg av fasiliteter og aktiviteter rett i nærheten!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1920. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I følge takstmann foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning avviker fra disse. Rommet betegnet som kjøkkenstue er delt i separat kjøkken og soverom. Det er etablert bad i området som opprinnelig var vist med WC og mindre rom. Stuen har i hovedsak samme plassering. Godkjenningsstatus for endringene er ikke avklart.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (S-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Pågående byggesaker i området -
Bergensgata 13C - inngrep i brannskille etter vannskade - H0102 og H0103
Saksnummer 2026/02577 - Byggesak
Mottatt sak 06.03.2026
Status Tillatelse til tiltak gitt

Moldegata 29 - bruksendring av sykkelbod til studentbolig, innvendig ombygging og fasadeendringer
Saksnummer 2026/04338 - Byggesak
Mottatt sak 17.04.2026
Status Under behandling

Bergensgata 20 - fasadeendring og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer 2025/15717 - Byggesak
Mottatt sak 22.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202456852
Status Under behandling

Stavangergata 41 - loftsutbygging i bevaringsverdig bebyggelse
Saksnummer 2025/16627 - Byggesak
Mottatt sak 23.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202315953
Status Igangsettingstillatelse gitt

Moldegata 7 - bruksendring fra butikk til treningssenter
Saksnummer 2025/22985 - Byggesak
Mottatt sak 12.12.2025
Status Midlertidig brukstillatels gitt

Moldegata 10 - oppføring av leilighetsbygg
Saksnummer 2025/08799 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202214935
Status Tillatelse til endring gitt

Maridalsveien 205 - rehabilitering - Utbygging
Saksnummer 2026/07259 - Byggesak
Mottatt sak 22.06.2026
Status Under behandling

- Pågående plansaker i området -
Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Planforslag til politisk behandling - Endring av trafikkmønster
Planen inneholder et forslag om å etablere tosidig opphøyde sykkelfelt i hele Stavangergata, tilpasning av midtrabattene, planting av trær og tiltak for håndtering av overvann. I tillegg omfatter reguleringen hele Lisa Kristoffersens plass der det foreslås å erstatte eksisterende rundkjøring med et signalregulert kryss som vil frigjøre plass til et lokalt torg.
Saksnummer: 201719253

Voldsløkka idrettspark - Planforslag til politisk behandling
Oslobygg KF foreslår å omregulere sørvestre del av Voldsløkka fra friområde til idrettsanlegg med et nytt bygg med tre store haller, en oppgradert 11-erbane og en ny 7erbane.
Saksnummer: 201814722

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 budaksept.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet

personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 41 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk - 2 meglere for prisen av 1. Privatvisning er gratis. kr. 3 900,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Pantesperre m/urådighet aksje kr. 2 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 126 225,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 5. oktober 2026

Ansvarlig megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

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

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

Bergensgata 13A

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 410 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ... 281 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	12 min 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	8 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	12 min 1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km

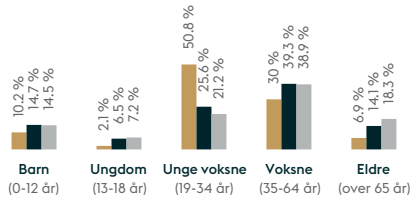
Offentlig transport

Bjølsen Linje 37, 54	0 min 0 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Nydalen Linje 4, 5	11 min 0.9 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Bjølsen barnehage (1-5 år) 43 barn	3 min 0.2 km
Margarinfabrikken bhg Gamlebyg... 188 barn	3 min 0.3 km
Kongsberggata barnehage (1-5 å... 51 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	3 min
Bjølsen skole	5 min
Fitnesspoint Nydalen	8 min
CrossFit Oslo	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bergensgata 13A , 0468 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 28

Aksjenummer 147-150

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 04.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1647 **Eiendomsverdi ref nr:** MB1573

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.



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.



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.



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

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



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en toroms aksjeleilighet i AS Bergensgaten 13. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje, med felles adkomst via inngangsparti og trappeoppgang. Bygningen er oppført i 1918.
Leiligheten disponerer en kjellerbod på 7 m² og en loftsbod med måleverdig areal på 2 m². Loftsboden har i tillegg 2 m² gulvareal med lav takhøyde, slik at samlet gulvareal er 4 m². Loftsboden var fylt med inventar og er målt etter beste evne ut fra tilgjengeligheten.
Samlet bruksareal er 47 m², fordelt på 38 m² internt bruksareal og 9 m² eksternt bruksareal i bodene.
Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,64 meter.
Leiligheten har hovedsakelig furugulv og malte veggflater og himlinger. Ifølge eier ble vegger og himlinger pusset opp og malt i 2025/2026. Kjøkkeninnredningen er oppgitt å være fra 2019. Badets etableringsår er ukjent, mens enkelte sanitærinstallasjoner ble skiftet i 2017.
Leiligheten fremstår med normal standard og nyere oppussing av veggflater og himlinger. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner er av eldre dato. Vedlikehold og oppgraderinger må påregnes, særlig knyttet til bad og ventilasjon. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1918

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i en bygård oppført i 1918. Tidligere dokumentasjon beskriver yttervegger i tegl med pussede fasader. Tak og fasader er opplyst rehabilitert i 2015. Leiligheten har malte trevinduer med tolags isolerglass fra 1988 og entrédør merket med brannklasse B30 og lydklasse 40 dB.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har hovedsakelig furugulv, malte glatte veggflater og himlinger samt malte fyllingsdører i tre. Ifølge eier ble vegger og himlinger pusset opp og malt i 2025/2026 som egeninnsats. Etasjeskillene antas å være av trebjelkelag. Stuen har vedovn tilkoblet teglsteinspipe.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, fliser og malte plater på veggene samt malt himling. Innredningen består av servant med underskap, speil med belysning, overskap, gulvstående toalett og dusjhjørne med glassdører. Det er plastsluk i gulvet. Ifølge tidligere egenerklæring ble toalett, servantkran og dusjvegger skiftet i 2017. Badets etableringsår er ukjent.

KJØKKEN Gå til side

Leiligheten har separat kjøkken med skapinnredning og skuffer. Kjøkkeninnredningen er oppgitt å være fra 2019, med eier som kilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannledninger er av kobber, og synlige avløpsrør er av plast. Boligen har en varmtvannsbereder på ca. 75 liter med produksjonsår 1992. Ventilasjonen er basert på naturlig luftutskifting. Oppvarming skjer med elektrisitet, gulvvarme på badet og vedovn i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

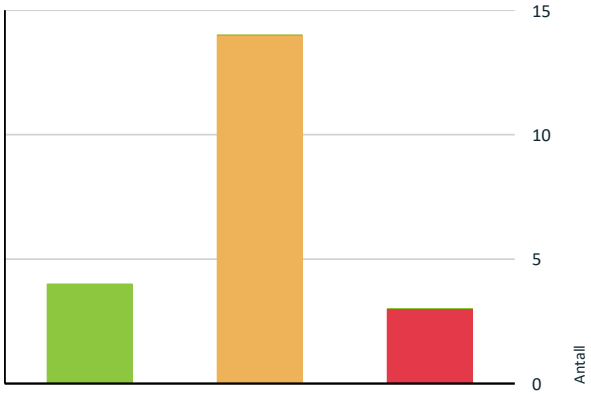
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning avviker fra disse. Rommet betegnet som kjøkkenstue er delt i separat kjøkken og soverom. Det er etablert bad i området som opprinnelig var vist med WC og mindre rom. Stuen har i hovedsak samme plassering. Godkjenningsstatus for endringene er ikke avklart.

Sammendrag av boligens tilstand

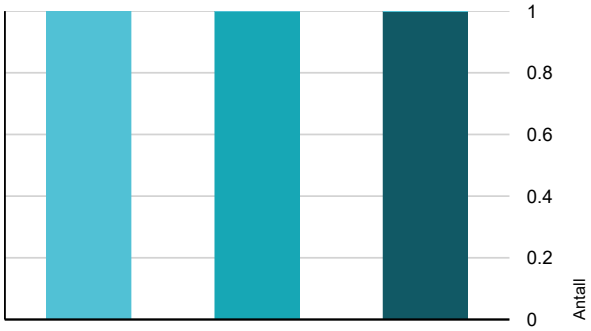
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1918

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Boligaksjeselskapet skal holde bygningene og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt vedlikeholdsplikten ikke ligger på den enkelte aksjonær. Fordelingen av ansvaret må ses i sammenheng med selskapets vedtekter og gjeldende bestemmelser.
Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner vil normalt omfattes av boligaksjeselskapets vedlikeholdsansvar, også der disse går gjennom boligen. Arbeider som berører slike installasjoner, må avklares med styret.
Vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører, tak, bjelkelag og bærende konstruksjoner vil normalt være boligaksjeselskapets ansvar.
Ansvarsfordelingen for sluk og innbygde rør eller ledninger må avklares ut fra vedtektene og den aktuelle konstruksjonen.
Det anbefales å gjøre seg kjent med boligaksjeselskapets vedtekter og vedlikeholdsplan.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	1988: Vinduer med isolerglass, ifølge tidligere dokumentasjon.
	2004: Oppgradering av felles bakgård.
	2012/2013: Dreneringsarbeider langs bygningens vestlige og nordlige side.
	2014/2015: Rehabilitering av tak og fasader.
	2016: Renovert uteareal ved inngangspartiet.
	2017: Maling av vegger og himlinger, nye panelovner, nytt toalett og servantkran samt nye dusjvegger. Ny kullfilterventilator og nytt blandebatteri med opplegg for oppvaskmaskin på kjøkkenet. Rehabilitering av plen og gangveier ved bygningen.
	2019: Kjøkkeninnredning, ifølge eier.
	2025/2026: Oppussing og maling av vegger og himlinger i leiligheten, utført som egeninnsats ifølge eier. Årstall ikke oppgitt: Felles oppganger er nylig renovert, ifølge selgers egenerklæring. Opplysningene bygger på tidligere salgsdokumentasjon og opplysninger fra eier. Årstall for etablering av bad og varmekabler er ikke dokumentert.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
- Det er påvist brudd i en vindussprosse ved innfestingen mot nedre rammedel. Det er også stedvis avflasset maling og eksponert treverk.

Konsekvens/tiltak
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Skadet sprosse bør repareres eller skiftes og festes forsvarlig. Eksponert treverk bør overflatebehandles for å begrense fuktopptak og videre nedbrytning.

Tilstandsrapport





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er en entrédør merket med brannklasse B30 og lydklasse 40 dB.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er orginale furu.

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert en lokalt åpen fuge mellom gulvbord ved vegg, med synlig materiale i spalten.

Konsekvens/tiltak

• Åpningen kan samle smuss. Lokal utbedring med tilpasset trelist eller annen egnet løsning anbefales.

Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte glatte flater. Eier opplyser at alle vegg- og himlingsflater ble pusset opp og malt i 2025/2026. Arbeidene er utført som egeninnsats.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av Trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Kjøkken
ca 18 mm fra hjørne til hjørne.
ca 19 mm innenfor 2 meter.

Stue.
ca 12 mm fra hjørne til hjørne.
ca 18 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Ujevnhetene kan påvirke møblering og legging av nytt gulv. Oppretting kan vurderes ved behov eller ved fremtidig oppussing. Målingene alene gir ikke grunnlag for å konkludere med svikt i bærekonstruksjonen. Dersom skjevhetene øker eller nye skader oppstår, bør årsaken undersøkes nærmere.

Radon

Beskrivelse

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er teglsteinspipe med tilkoblet frittstående vedovn i stuen. Det er montert gulvplate ved ildstedet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker i innvendige brennplater i vedovnen. Ved røykrørets innføring i pipen er det riss og lokal avskalling i puss-/fugemassen. Tilkoblingens tetthet er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak
• Skadede brennplater kan gi redusert beskyttelse mot varmepåkjenning. Brennplatene bør vurderes av fagperson og skiftes ved behov. Røykrørstilkoblingen bør kontrolleres for tetthet og utbedres ved behov før videre fyring.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er originale, malte fyllingsdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Skjevhetene kan påvirke åpning og lukking. Berørte dører bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Eier opplyser at det tidvis forekommer majorstubiller. Nærmere plassering og omfang er ikke oppgitt.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Ved befaringen ble det tidvis opplevd svake vibrasjoner i boligen i forbindelse med passerende trafikk i gaten. Vibrasjonenes omfang og årsak er ikke nærmere undersøkt.

VÅTROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badets etableringsår og alder på tettesjiktet er ukjent. Tidligere tilstandsrapport opplyser at badet er etablert etter bygningens oppføring, uten å angi årstall. Bygningens byggeår, 1918, legges derfor til grunn for aldersvurderingen etter NS 3600. Dette innebærer ikke at badet er fra 1918.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte plater, samt malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker i enkelte veggfliser, bomlyd ved banking på enkelte fliser samt riss og sprekker i flisfuger i våtsonen. Det er også registrert svertesopp og misfarging på overflatene. Ved fuktsøk på vegg er det registrert forhøyede utslag. Utslagene avklarer ikke om fukten ligger i overflatesjiktet eller i bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Bomlyd kan tyde på mangelfull heft mellom fliser og underlag, med risiko for at fliser løsner eller sprekker. De forhøyede fuktutslagene bør undersøkes nærmere sammen med flis- og fugeskadene for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuell lokal utbedring må utføres uten å skade tettesjiktet. Svertesopp og misfarging bør rengjøres, og ventilasjon og uttørking følges opp. Registreringene dokumenterer ikke i seg selv skade på tettesjikt eller bakenforliggende konstruksjon.









Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ved lasermåling er det registrert fall mot sluket i de kontrollerte punktene. I dusjsonen varierer målt fall fra ca. 1:21 til 1:31. Høydeforskjellen mellom gulvflis ved de to dørtersklene og sluket er henholdsvis 26 og 31 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker i enkelte gulvfliser og bomlyd ved banking på enkelte fliser i kombinasjon med riss og sprekker i flisfuger. Det er også registrert riss og sprekker i fuger i våtsonen. Ved fuktsøk er det registrert forhøyede utslag på gulvoverflaten. Utslagene avklarer ikke om fukten ligger i flis -/limsjiktet eller i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Forholdene kan medføre at fliser løsner eller får ytterligere sprekker. De forhøyede fuktutslagene bør undersøkes nærmere sammen med flis- og fugeskadene for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuell lokal utbedring må utføres uten å skade tettesjiktet. Registreringene dokumenterer ikke i seg selv skade på tettesjikt eller bakenforliggende konstruksjon.







3. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk. Type og alder på tettesjiktet er ikke dokumentert. Tidligere tilstandsrapport opplyser at badet er etablert etter bygningens oppføring, uten angitt årstall. Byggeåret 1918 benyttes som grunnlag for aldersvurderingen, ikke som bekreftet etableringsår for badet. Høydeforskjell til topp membran ved tersklene er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Tilstandsgraden er satt på grunnlag av aldersvurderingen av tettesjiktet, der bygningens byggeår legges til grunn ved ukjent alder. Tettesjiktets utførelse og tilstand kan ikke bekreftes. Det er i tillegg registrert forhøyede fuktutslag på gulv og vegg samt skader i fliser og fuger, som omtalt under overflater. Disse registreringene dokumenterer ikke alene lekkasje eller skade i bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tettesjiktets videre funksjon er usikker. Fornyelse av tettesjikt og tilhørende sluktilslutning må påregnes. Før tiltak planlegges, bør fuktforholdene undersøkes nærmere for å avklare nødvendig omfang. Dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk kan vurderes som et midlertidig tiltak for å redusere vannbelastningen på overflatene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servant med underskap, speil med belysning, overskap, gulvstående toalett og dusjhjørne med glassdører. Ifølge tidligere egenerklæring ble toalett, servantkran og dusjvegger skiftet i 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
- Det er registrert riss i toalettskålen og lokale overflateskader på servantinnredningens fronter.

Konsekvens/tiltak

- Rissene i toalettskålen bør undersøkes nærmere for å avklare skadeomfanget og behovet for utskifting. Lokale skader på servantinnredningen kan utbedres ved behov. Utsatte flater bør beskyttes mot vannsøl for å begrense videre nedbrytning.







3. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

• Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Etablering av en egnet ventilasjonsløsning kan være krevende uten involvering fra boligaksjeselskapet, særlig dersom tiltaket berører felles kanaler eller bygningsdeler. Før arbeid igangsettes, må mulige løsninger, nødvendige godkjenninger og fordelingen av vedlikeholdsansvaret avklares med styret. Utbedringskostnaden er usikker og avhenger av valgt løsning og tiltakets omfang. Dersom forholdet omfattes av boligaksjeselskapets vedlikeholdsansvar, må også kostnadsfordelingen avklares før kostnaden for den enkelte leiligheten kan anslås.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

3. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført fuktmålinger i treverk, gips og på overflater bak kjøkkeninnredningen, mot badets våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på de undersøkte stedene.
Det ble observert et lokalt område med myk gips. Årsaken er ikke avklart. Forholdet kan skyldes tidligere påvirkning fra kjøleskap eller bad, men målingene gir ikke indikasjon på forhøyet fuktighet på undersøkelsestidspunktet. Området bør kontrolleres nærmere dersom innredningen demonteres.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt og det er avdekket skade i veggen, men det er ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Området bør holdes under observasjon og undersøkes nærmere ved eventuell oppussing eller demontering av kjøkkeninnredningen.







KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er registrert enkelte skader på innredningens fronter og løse håndtak. Enkelte skuffer tar i hverandre ved åpning og lukking.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
• Håndtak bør festes og skuffer justeres. Skader på frontene kan utbedres ved behov eller i forbindelse med fremtidig oppussing.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.





3. ETASJE > KJØKKEN

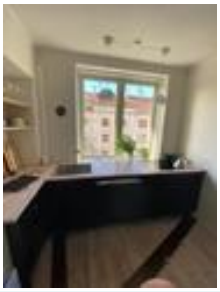
TG 3 **Avtrekk**

Beskrivelse
Ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende eller defekt avtrekk.
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan

forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Rørenes alder og utskiftingshistorikk er ukjent. Tilstandsgrad 2 er satt ut fra en samlet vurdering av antatt alder og usikker gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på rørenes tilstand. Ved fremtidig oppussing av bad eller kjøkken bør behovet for utskifting vurderes.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er av plast. Rørenes alder er ikke dokumentert. Skjulte rør og felles avløpsstammer er ikke besiktiget.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 75 liters varmtvannstank.

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Begrenset besiktiget pga plassering.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringskap er plassert i felles trappeoppgang utført med skrusikringer

Tidspunkt for installasjon eller full rehabilitering av det elektriske anlegget er ukjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på siste eltilsyn eller samsvarserklæringer.

Tilstanden 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.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

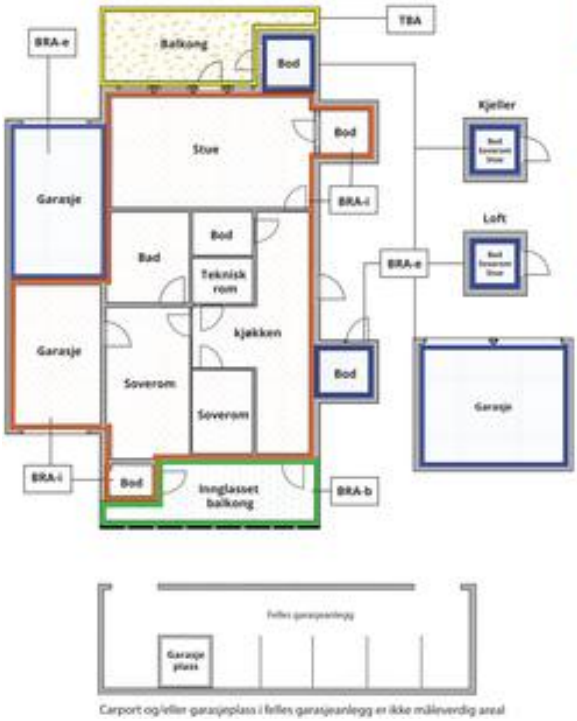
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		2		2		2	4
3. Etasje	38			38			38
Kjeller		7		7			7
SUM	**38**	**9**				**2**	**49**
SUM BRA	**47**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
3. Etasje	Stue, entré, kjøkken, bad, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

2,64 m takhøyde målt i stue.

Kjellerboden er målt til 6,57 m² og oppgis avrundet til 7 m². Loftsboden var fylt med inventar ved befaringen og er målt etter beste evne ut fra tilgjengeligheten. Inventaret begrenset kontrollen av bodens avgrensninger og måleverdige areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning avviker fra disse. Rommet betegnet som kjøkkenstue er delt i separat kjøkken og soverom. Det er etablert bad i området som opprinnelig var vist med WC og mindre rom. Stuen har i hovedsak samme plassering. Godkjenningsstatus for endringene er ikke avklart.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eget punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Celine Skjølsvik	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Bergensgata 13A

Hjemmelshaver
As Bergensgaten 13

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
H0304/As Bergensgaten 13	934042662	H0304	

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
147-150

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Bjølsen i bydel Sagene i Oslo. Nærområdet består hovedsakelig av bygårder og boligblokker, med butikker, serveringssteder og øvrige servicetilbud. Det er nærhet til kollektivtransport og grøntområder som Bjølsenparken, Voldsløkka og turveiene langs Akerselva.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei i Bergensgata via felles inngangsparti. Leiligheten har adkomst gjennom bygningens felles trappeoppgang.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med formål boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere kontrollert i dette oppdraget. Det henvises til megler eller kommune for ytterligere opplysninger.

Om tomten

Boligaksjeselskapet har en felles eiet tomt på ca. 1 419 m². Tomten er i tidligere salgsdokumentasjon beskrevet som opparbeidet med gangarealer, plen, beplantning, sykkelparkering og sitteplasser. Uteareale ne disponeres i fellesskap av beboerne.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	29.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.10.2026	
2	04.10.2026	
3	04.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger

Forutsetninger

om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

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
1. okt. 2026

Oppdragsnummer
36-0325/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergensgata 13A, 0468 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Celine Skjølsvik

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 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, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke mens jeg har eid leilighet, hva tidligere eier har gjort er jeg ikke kjent med

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

Eventuell kommentar: Eventuell info om dette vil styret i aksjeselskapet kunne svare på

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

Nei

Eventuell kommentar: Eventuell info om dette vil styret i aksjeselskapet kunne svare på

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min enhet mens jeg har vært eier, før bygget som helhet må styre svare på dette

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet, eventuelt må styre svare på dette

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke for min enhet

---

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: Oppgangene i bygget er nylig renoverte, info om dette kan styre fremskaffe

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe annet en det som fremgår av tilstandsrapport

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg har blitt informert om

---

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?

Nei

---

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 er majorstuebiller i området og man kan tidevis se noen av disse

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det er gjennomført en tilstandsrapport i forbindelse med salget

---

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? Takstmann har målet opp areal i forbindelse med salget

---

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

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Men vet det foreligger en vedlikeholdsplan hos styret, så kan være det skjer noen utbedringer på sikt

---

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: 36-0325/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Celine Røyem Skjølsvik	**2026-10-01**

Identifikasjon

Celine Røyem Skjølsvik

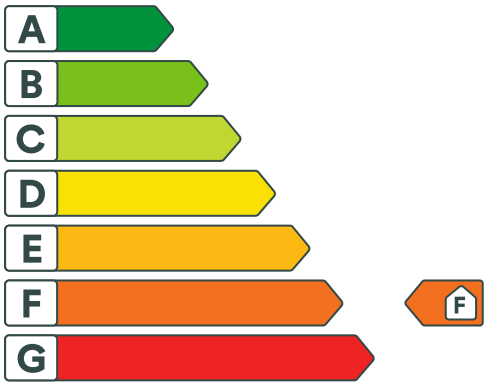
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Bergensgata 13A, 0468 OSLO**	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363525**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80546262**
Gårdsnummer **222**	Bruksnummer **28**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1918**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **38,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **38,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **282,90**

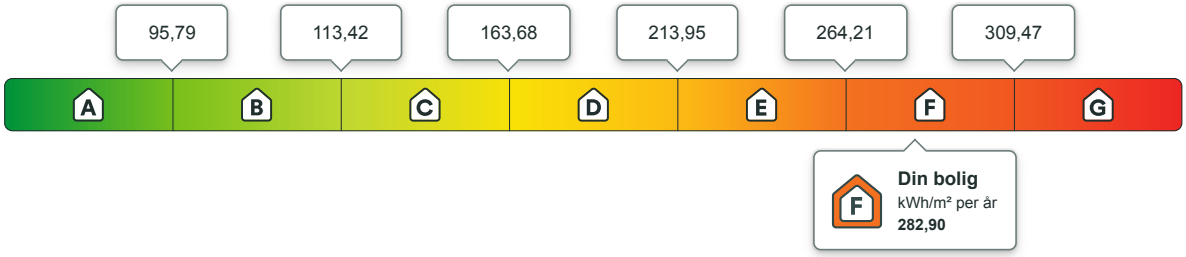
Bergensgata 13A, 0468 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 750,31	**282,90**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Bergensgata 13A, 0468 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Bergensgata 13A, 0468 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Marte Natland Johansen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: m.johansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0325/26 . Vår ref.: 7297-1-12 Dato: 29.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Bergensgaten 13
Organisasjonsnr:	934042662
Aksjonær:	Skjølsvik, Celine
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	12
Aksjeboenhetsnumer:	00012
Adresse:	Bergensgata 13 A, 0468 OSLO
Aksjenummer:	147-150
Gnr.	222
Bnr.	28

Opplysninger om boligselskapet:

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

Kun fysiske personer kan være aksjeeiere. Parkeringsplasser leies ut enkeltvis til aksjeeierne etter boligselskapets ansiennitetsordning ved henvendelse til styret. Lån på NOK 1 100 000 er ikke fordelt på eierne i påvente av bekreftelse på korrekt fordeling fra rådgiver/styret Dette skjer i midten av august.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207390569
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo:	3 095 759,00
Innfrielsesdato:	30.06.2044
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208765965
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo:	1 097 082,00
Innfrielsesdato:	30.05.2056
Type Rente:	Flytende rente

Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 030,68,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	182,40	
Felleskostnader	2 453,72	
Bredbånd	394,56	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	497,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 922,-
Annen formue:	16 648,-
Gjeld:	100 978,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207390569
Restsaldo:	99 032,52
Kapitalkostnader:	787,14
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208765965
Restsaldo:	24 614,31
Kapitalkostnader:	158,02
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 123 646,83,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon: 22 86 83 45.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita. Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7297
AS BERGENSGATEN 13

Velkommen til årsmøte i AS BERGENSGATEN 13

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

Dato for årsmøtet:

8. juni 2026 kl. 17:00, Bakgården .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS BERGENSGATEN 13

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7297 AS Bergensgaten 13.pdf
2. Regnskapet 2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styret har i perioden arrangert to dugnader, én høsten 2025 og én våren 2026.

I løpet av året har styret håndtert en rekke løpende oppgaver på vegne av beboerne. Dette inkluderer blant annet bestilling av ekstra nøkler, håndtering av eierskifter og forsikringssaker.

I perioden oppstod det tilbakeslag fra kloakk i to leiligheter i første etasje i C. Hendelsen skyldtes at gjenstander som ikke hører hjemme i avløpssystemet ble skylt ned i toalettet, noe som førte til blokkering i rørsystemet. Saken medførte omfattende opprydding og oppfølging, og har blitt håndtert i samarbeid med forsikringsselskap og involverte parter. Styret vil samtidig minne om at kun toalettpapir skal skylles ned i toalettet. Gjenstander som våtservietter, papirhåndklær, vaskemopper og lignende kan føre til alvorlige skader og kostbare hendelser for sameiet.

Totalt ble det gjennomført åtte leilighetssalg i perioden. Styret har også fortløpende besvart ulike henvendelser og spørsmål fra beboerne gjennom året.

Styret har over lengre tid arbeidet med planlegging av et prosjekt for utskifting av vinduer. Ettersom store deler av styret vil bli skiftet ut våren 2026 som følge av flytting, har styret valgt å sette prosjektet på pause.

Utskifting av vinduer er et omfattende prosjekt som strekker seg over lang tid, og styret vurderer det som lite hensiktsmessig å igangsette prosjektet uten mulighet til å følge det opp videre. Det er samtidig gjennomført et betydelig forarbeid, blant annet innhenting av tilbud, dialog med byantikvaren og tilrettelegging for at et nytt styre enkelt kan videreføre prosjektet når det blir aktuelt.

Styret har også igangsatt oppussing av oppgangene, da disse var nedslitte og hadde behov for vedlikehold. Oppussingen ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling, ettersom styret ønsket å involvere beboerne i beslutningen. Dette medførte en økning i felleskostnadene på 7 % fra mai 2026. Oppussingen forventes ferdigstilt i løpet av juni 2026.

Avgiftene for vann og avløp har økt betydelig de siste årene.
Styret besluttet derfor å installere vannmåler høsten 2025 for å bidra til å begrense kostnadene. Vannmåleren ble installert i desember, og perioden siden installasjonen er for kort til å trekke sikre konklusjoner om besparelsene, ettersom avgiftene faktureres kvartalsvis. Foreløpige indikasjoner tyder likevel på at tiltaket gir en viss reduksjon i kostnadene.

Det er samtidig viktig at hver beboer er bevisst sitt vannforbruk og bidrar til en forsvarlig og nøktern bruk av vann.

Til generalforsamlingen i AS Bergensgaten 13

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Bergensgaten 13 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 26. mai 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
Statsautorisert revisor

AS BERGENSGATEN 13
ORG.NR. 934042662, KLIENTNR. 7297

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 355 822	1 353 914	1 586 000	1 456 873
Andre inntekter		0	30 669	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 355 822**	**1 384 583**	**1 586 000**	**1 456 873**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-5 640	-6 000	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-40 000	-40 000	-60 000
Avskrivninger	11	-12 359	-12 484	0	0
Revisjonshonorar		0	-8 375	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-101 293	-96 663	-103 000	-107 635
Konsulenthonorar		-61 575	-8 098	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	5	-69 119	-48 975	-73 000	-73 540
Forsikringer		-217 642	-202 566	-242 000	-250 000
Kommunale avgifter	6	-382 279	-351 893	-289 000	-370 360
Energi/fyring	7	-8 352	-7 549	-9 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-125 011	-116 723	-116 000	-133 000
Andre driftskostnader	8	-177 070	-152 757	-189 000	-178 820
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 223 160**	**-1 051 722**	**-1 085 000**	**-1 209 085**
DRIFTSRESULTAT		**132 662**	**332 861**	**501 000**	**247 788**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	21 364	22 507	0	0
Finanskostnader	10	-216 378	-228 238	-223 000	-200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-195 014**	**-205 731**	**-223 000**	**-200 000**
ÅRSRESULTAT		**-62 352**	**127 130**	**278 000**	**47 788**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	127 130		
Udekket tap:		-62 352	0		

Dokument-ID 09222115557577813607

AS BERGENSGATEN 13
ORG.NR. 934042662, KLIENTNR. 7297

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	1 223 572	1 235 931
Tomt		14 210	14 210
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 237 782**	**1 250 141**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 360	13 763
Forskuddsbetalte kostnader		38 134	33 599
Driftskonto OBOS-banken		154 343	299 494
Sparekonto OBOS-banken		563 677	544 679
SUM OMLØPSMIDLER		**765 514**	**891 535**
SUM EIENDELER		**2 003 295**	**2 141 676**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	12	860 000	860 000
Udekket tap	13	-2 997 949	-2 935 597
SUM EGENKAPITAL		**-2 137 949**	**-2 075 597**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 156 572	3 239 202
Annen langsiktig gjeld	15	934 000	934 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 090 572**	**4 173 202**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 297	33 549
Leverandørgjeld		7 268	9 293
Påløpte renter		1 107	1 229
SUM KORTSIKTIG GJELD		**50 672**	**44 071**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 003 295**	**2 141 676**
Pantstillelse	16	5 134 000	5 134 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.05.2026
Styret i As Bergensgaten 13

Haben Helene Habte	Siri Andresen	Lodvard Gisle Berge
Ellen Fredriksen		

Dokument-ID 09222115557577813607

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Loft	28 668
Eiendomsskatt	2 909
Felleskostnader	1 139 592
Bredbånd	96 768
Parkeringsleie	34 125
Trappevask	53 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 355 822**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 880
Drift/vedlikehold VVS	-4 238
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 150
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 350
Kostnader dugnader	-1 501
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-69 119**

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 909
Vann- og avløpsgebyr	-267 979
Feie- og tilsynsgebyr	-3 888
Renovasjonsgebyr	-107 503
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-382 279**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-8 352
SUM ENERGI / FYRING	**-8 352**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 659
Lyspærer og sikringer	-369
Vaktmestertjenester	-80 831
Renhold ved firmaer	-60 045
Snørydding	-22 042
Andre driftskostnader	-3 433
Bank- og kortgebyr	-2 694
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-177 070**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	937
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 998
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 279
Andre renteinntekter	150
SUM FINANSINNTEKTER	**21 364**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-216 378
SUM FINANSKOSTNADER	**-216 378**

NOTE 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1914	127 890

Tilgang	2 342 669
Akkumulerte avskrivninger tidligere år	-1 234 628
Avskrevet i år	-12 359
SUM BYGNINGER	**1 223 572**

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-12 359**

NOTE 12
AKSJEKAPITAL
Aksjekapitalen er på kr 860 000 fordelt på 172 aksjer à kr 5 000.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2014	-4 200 000	
Nedbetalt tidligere	960 798	
Nedbetalt i år	82 630	
		-3 156 572
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 156 572**

NOTE 15
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 16
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 156 572
TOTALT	**3 156 572**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 223 572

Tomt	14 210
TOTALT	**1 237 782**

Dokument-ID 09222115557577813607

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 8.06.26
Selskapsnummer: 7297 **Selskapsnavn:** AS BERGENSGATEN 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter for Bergensgata 13, sist endret i generalforsamlingen 12.10.2020.

VEDTEKTER FOR AS BERGENSGATA 13

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets navn er AS Bergensgata 13

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

1.3 Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune

2 Aksjer, aksjonærer og eierskifte

2.1 Aksjer

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

Kun fysiske personer kan være andelseiere.

2.2 Eierskifte

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

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

Ved aksjesalg har øvrige aksjonærer ikke forkjøpsrett.

2.3 Diskriminering

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

3 Bruk av boligen

3.1 Aksjeeiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeiers bruk

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

4.2 Aksjeeiers vedlikeholdsplikt

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

(andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon

eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

5.2 Panterett

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

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

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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

6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling *7.1*

Generalforsamlingen

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

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

7.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om

pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

7.8 Styremedlemmer

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

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

7.10 Forretningsfører

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

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

7.12 Misbruk av posisjon i laget

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

8. Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

aksjeeierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

9 Revisjon

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

10 Vedtektsendring

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

11. Annet

Ved motstrid går borettslagsloven foran aksjeloven.

12 PARKERING

(REGLEMENT FOR PARKERINGSPLASSER I SAMEIET BERGENSGATA 13 AS)

1. Antall plasser

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

2. Tildeling av plass

2.1 Ved ledig plass

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

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

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

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

2.2 Ved utleie

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

All fremleie av parkeringsplass er forbudt.

2.3 Internbytting

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

2.4 Antall plasser per andelseier

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

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

3. Bruk av plassen

3.1 Hva plassen kan benyttes til

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

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

3.2 Bestemmelser om brukshyppighet

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

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

3.4 Hensyn til andre

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

4. Betaling for plass

Leien faktureres månedlig sammen med felleskostnadene.

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

5. Oppsigelse av plass

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

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

6. Andre forhold

6.1 Elektrisk lading

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

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

6.2 Informasjon om leietakere og aksjeeiere på venteliste

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

6.3 Unntak i spesielle tilfeller.

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

Oslo 26.04.18

Gard Kaarbø Asskildt/s/ Petter Edna/s/

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

Vedtekter for loftsutbygging i Bergensgata 13

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

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

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

4. Styret skal stadig vurdere behovet for fellesareal. For å oppfylle forutsetningen om tørkeloft og boder vil maks antall utbygginger i de tre oppgangene være som følger:
   Oppgang A: 2 av 4 enheter
   Oppgang B: 2 av 3 enheter
   Oppgang C: 2 av 3 enheter

Ved interessekonflikt gjelder prinsippet om at aksjonæren med lengst ansiennitet får førsterett.

5. Søknadene behandles av styret når konkrete byggeplaner med plantegninger fra arkitekt er fremlagt.

6. Styret har fullmakt til å inngå kontrakt med aksjonærer som bygger ut innenfor rammene av vedtektene.

7. Aksjonær kan ikke selge sin leilighet med utbyggingsrett, da må ny eier søke styret på nytt om utbygging.

8. Utbyggingsrett til areal på loft betales med 5 500 kr per m2 (per 2012), for det areal av råloft som kan regnes som boareal. Betaling skjer ved inngåelse av "Kontrakt ved utbygging av loft". Oppmåling skal gjøres av takstmann. Endelig boarel (BRA) utregnes når ferdigattest foreligger.

9. Ny husleie regnes ut for nyervervet areal på følgende måte:
   Tidligere husleie / boarel = husleie per m2
   Husleie per m2 x 0,4 x nyervervet boareal = ny husleie for nyervervet boareal
   Tidligere husleie + husleie for nyervervet boareal = ny husleie for totalt areal

10. Fremgangsmåte og saksgangen for utbygging av loftsareal skal være som følger: a) Aksjonær skal først skriftlig informere styret om sine planer slik at styret kan se om det er mulighet for utbygging, og gi øvrige aksjonærer med utbyggingsrett frist til å varsle interesse for utbygging.

Endelig søknad må foreligge innen 3 mnd fra styret har gitt aksept for utbygging.

b) Dersom utbygging etter styrets vurdering er mulig, skal aksjonær søke styret om utbyggingen. Søknaden skal inneholde plantegninger fra arkitekt med nødvendig godkjenning og en enkel, men målriktig planskisse som viser hvordan bodene til de andre aksjonærene i oppgangen er tenkt plassert og utformet i henhold til krav. Det skal også være utarbeidet en fremdriftsplan. Utbygger skal skriftlig varsle alle aksjonærer i oppgangen. Uttalelser fra naboene i oppgangen skal følge søknaden. Styret har utarbeidet et eget skjema som skal brukes til underskrifter fra naboer.

c) Styret behandler søknaden og kommer eventuelt med innvendinger. Søker skal rette tegningen etter styrets anmerkninger, men behøver som hovedregel ikke nye uttalelser fra naboer.

d) Etter at styret har godkjent søknaden, kan utbygger gå videre med prosessen. Innen 6 måneder fra den dato styret har godkjent søknaden, må det søkes Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Går det lenger tid enn dette, må styret søkes på nytt. Søknaden og tegninger må utarbeides av arkitekt eller ingeniør med nødvendig godkjenning. Når igangsettelsestillatelse er gitt fra Plan- og Bygningsetaten, skal kopi av denne sendes styret før arbeidet kan starte.

e) Ferdigattest fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten skal foreligge senest 18 måneder etter at kontrakten med aksjeselskapet er undertegnet og en kopi skal sendes styret.

11. Utbyggingen skal utføres i henhold til gjeldene byggeforskrifter, med vekt på bevaring av gårdens opprinnelige utseende. Fasadeendringer godkjennes kun i samråd med Byantikvaren og etter godkjenning fra styret. Arbeidet forutsettes utført i henhold til profesjonell håndverksmessig standard, og Bygg- og brannforskrifter. Takvinduer skal være av standard størrelse, Velux takvindu 78 x 140 midthengslet. Loftsvinduet skal alltid sentreres over vindusfelt i fasaden under. Eksisterende loftsluker skal fjernes innenfor utbygget del av loft.

12. Både under og etter utbyggingen skal de øvrige aksjonærer beholde sine opprinnelige bodarealer, og alle boder må oppfylle minimumskravet til størrelse angitt i Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, og skal være like dagens boder. På loftet skal det fortsatt være tilgjengelig for tørking/lufting av klær. Utbygger skal bistå flytting av boder som disponeres av andre beboere. Alle utgifter i forbindelse med utbyggingen skal bæres av aksjonæren som bygger ut. Der 2 aksjonærer bygger ut samtidig skal utgiftene deles. Med samtidig forstås at en dag eller flere er felles i perioden fra søknadsdato til ferdigstillelse.

13. Det skal tegnes førsterisikoforsikring (byggeplassforsikring).

14. Utbygger bærer det hele og fulle ansvar for utbygde areal; for eksempel vedlikeholdsansvar, ansvar for feil og mangler i forhold til offentlige myndigheter og andre tredjemenn. Aksjeselskapet skal holdes skadesløs i ethvert henseende. De nærmere vilkår fremkommer av inngått avtale.

15. Dersom utbyggingen ikke utførers som forutsatt, kan aksjeselskapets styre med faglig bistand besørge sikring av utbyggingsstedet på bekostning av aksjonær som bygger ut.

16. Lagring og oppbevaring av byggeavfall skal være midlertidig, og gjøres i henhold til Oslo kommunes brannforskrifter. Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets container eller søppeldunker. Styret skal kontaktes ved oppbevaring av container på fellesareal.

17. Utbyggingsstart skal varsles styret og naboene skriftlig i forkant. Utbygger skal påse at byggearbeidene gjennomføres slik at naboleilighetene ikke påføres skade eller ulempe. Eventuelle skader skal utbedres uten ugrunnet opphold. Dette gjelder også skader på fellesareal. Naboene må regne med normale ulemper i byggeperiodene, som støy, støv osv. Aksjeselskapets husordensregler skal følges.

18. Det skal i så liten grad som mulig endres på rør, avtrekk, ventilasjon og elektrisk anlegg i bygningen ved utbygging av loft. Ved endringer skal utbygger dokumentere for styret at endring ikke medfører ulempe for naboer eller reduserer funksjonalitet for teknisk anlegg eller bygningen. Alt dette arbeidet skal utføres av fagkyndige, og skriftlig avtale med utbygger skal fremlegges før godkjenning kan gis av styret. Anlegg skal ikke baseres på kunstig avtrekk eller pumping. Inngrep skal godkjennes før de iverksettes.

19. Dersom utbygging medfører at feieluker til fyringspiper ikke lenger er tilgjengelig fra fellesareal, plikter aksjonær å gi feiervesenet adkomst til leiligheten i forbindelse med feiing. Skulle likevel feier ikke ha fått adkomst til feieluker ved på vanlig måte forhåndsannonsert oppmøte, plikter aksjonær å betale de omkostninger aksjeselskapet evt. måtte ha ved nytt oppmøte for feier.

Protokoll til årsmøte 2026 for AS BERGENSGATEN 13

Organisasjonsnummer: 934042662
Møtet ble avholdt 8. juni kl. 17:00, Bakgården .

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Alexander Aalvik er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Fridtjof Gulseth Høvik er valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 60 000 kr

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Anders Øyvind Smedsrød

Følgende stilte til valg:
Anders Øyvind Smedsrød

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Fridtjof Gulseth Høvik
Mathias Isaksen Svalastog
Håvard veSberg Sveberg

Følgende stilte til valg:
Fridtjof Gulseth Høvik
Mathias Isaksen Svalastog
Håvard veSberg Sveberg

Husordensregler for Bergensgata 13 AS

Per. 10.09.2012
Endret på årsmøte 11.05.2021.

1. Bakgård, parkeringsplass, trappeoppgang, trapperepos, vaskerom, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler o.l. Sykler skal settes i sykkelstativ i bakgården, eller i sykkelrom i kjeller. Barnevogner kan plasseres i oppgang, så lenge de ikke stenger for dører eller alminnelig ferdsel. Parkeringsplasser leies ut enkeltvis til andelseierne etter borettslagets ansiennitetsordning, etter henvendelse til styret (se vedtekter).

2. Alle beboerne kan fritt disponere bakgården og utemøblene, men plikter å holde det ryddig og sette hageredskaper, griller, sitteputer o.l. tilbake på plass etter bruk. Beboerne kan også disponere bakgården til fest, men alle beboerne skal da varsles i god tid på forhånd, og festarrangør plikter å ta hensyn til andre beboeres ønske om ro.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengetøy m.v. må kun foregå i bakgården. Det er ikke tillatt å henge tøy ut av vinduene.

4. Enhver forurensing av bakgård og fellesarealer er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelkassene skal unngås.

5. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger og sette opp skilt, antenner eller lignende.

6. Inngangsdører, kjellerdører og lofts dører skal alltid holdes låst.

7. Det er ingen felles vaskemaskiner i vaskerommene. Vaskemaskinene tilhører hver enkelt beboer, med anvist plass og strømuttak tilkoblet leilighetene. Eier er selv ansvarlig for at strøm er koblet på riktig leilighet. Nye beboere må søke styret om tildeling av plass til vaskemaskin. Vaskemaskin og strømuttak må merkes med navn og leilighetsnummer. Det er tørkesnorer for tørking av tøy på felles loftsrom.

8. Skal ved lagres i kjellerbod, må vedstablene isoleres effektivt fra gulv. Stablene må ikke legges inntil bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke lagres i kjelleren.

9. Ved planlagt oppussing plikter beboer å melde fra til naboer som blir berørt av støy og aktivitet, med et beregnet tidsomfang. Ved oppussing i helger, plikter beboer å avslutte aktivitet som resulterer i støy innen kl. 18.00. Det skal holdes ryddig og rent i oppganger og utenfor bygg gjennom oppussingsperioden.

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

11. Tap av nøkler skal meldes til styreleder omgående. Beboer må bekoste nye nøkler.

12. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Fester i leilighetene skal varsles andre beboere i god tid på forhånd. Overdreven festing anses som brudd på husordensreglene.

Andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand. Med beboer menes altså andelseier og alle medlemmer av hans husstand, den han eventuelt har overlatt bruken til, eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

1496
14

Anmeldelse
2 Bergmannsgt.

651 / 1914 = 51 / 75

Ferdig attestert 3/12-1920

Expeditions-Dokument

angaaende Arbeiderbolig Bergmannsgt. 10 m. Bergmannsgt. 15 (Mag. & Eide)

paa Matr.-No. [illegible]

Indleveret 5te Oktbr. 1914 Attesteret

KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN 3493 1914

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, panhvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 6te Oktober 1914

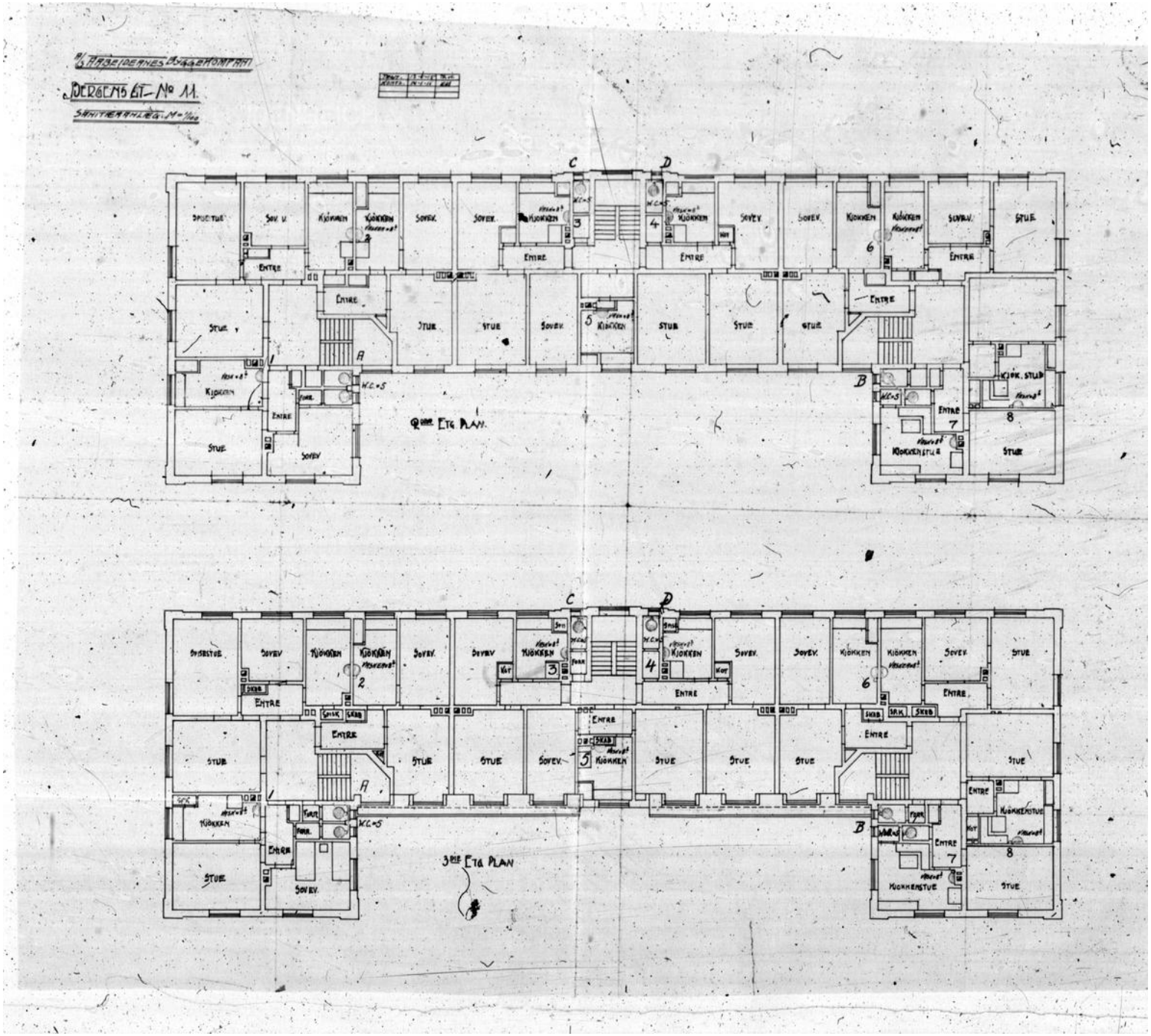
A. Bjelke Hottenmann

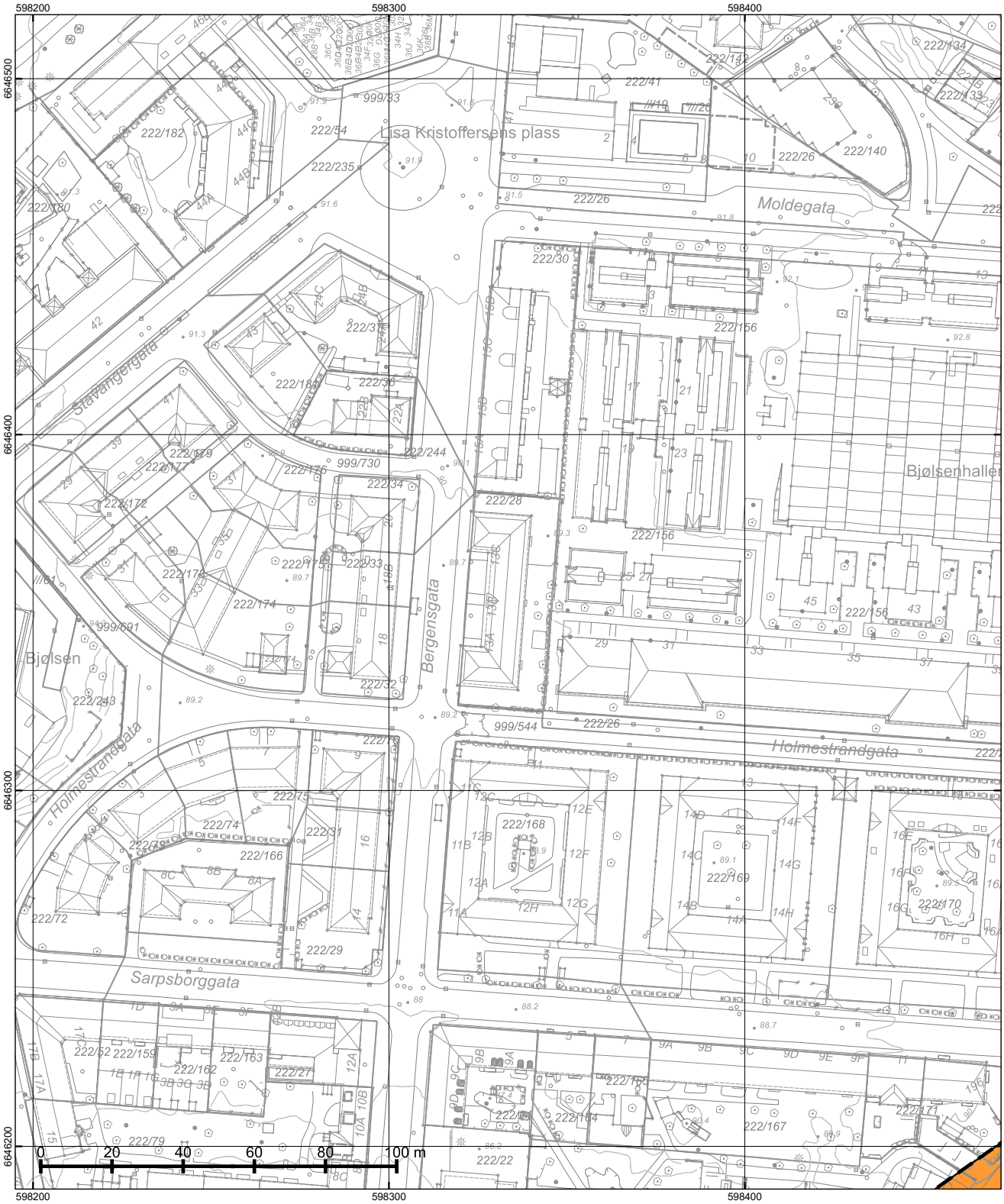
OPMAALINGS- OG REGULERINGSCHEFEN I KRISTIANIA 1451 1914

Bergmannsgaten er opmaalt og anvist til bebyggelse. Gatebredde 15.7 m
Stigning 1:75

Kommunalvangaten er ikke opmaalt
Skjæringspunktet for gatens midtlinje bestemmes ved en ret linje med stigning 1:365 fra skjæringspunktet med Bergmannsgaten østre bebyggelse paa kote 88.85 til skjæringspunktet med Maridalsveien østre paa kote 89.30. Gatebredde 10 m med 5 m byggelinje

Kragerogaten er ikke opmaalt. Skjæringspunktet for gatens midtlinje bestemmes ved en ret linje med stigning 1:165 fra skjæringspunktet med Bergmannsgaten østre


A/S TRØNDERNES BYGGEKOMPANI
BERGENS GT. Nº 11.
SANITÆRAVDELING. M=1/100
2DEN ETG PLAN.
3DJE ETG PLAN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

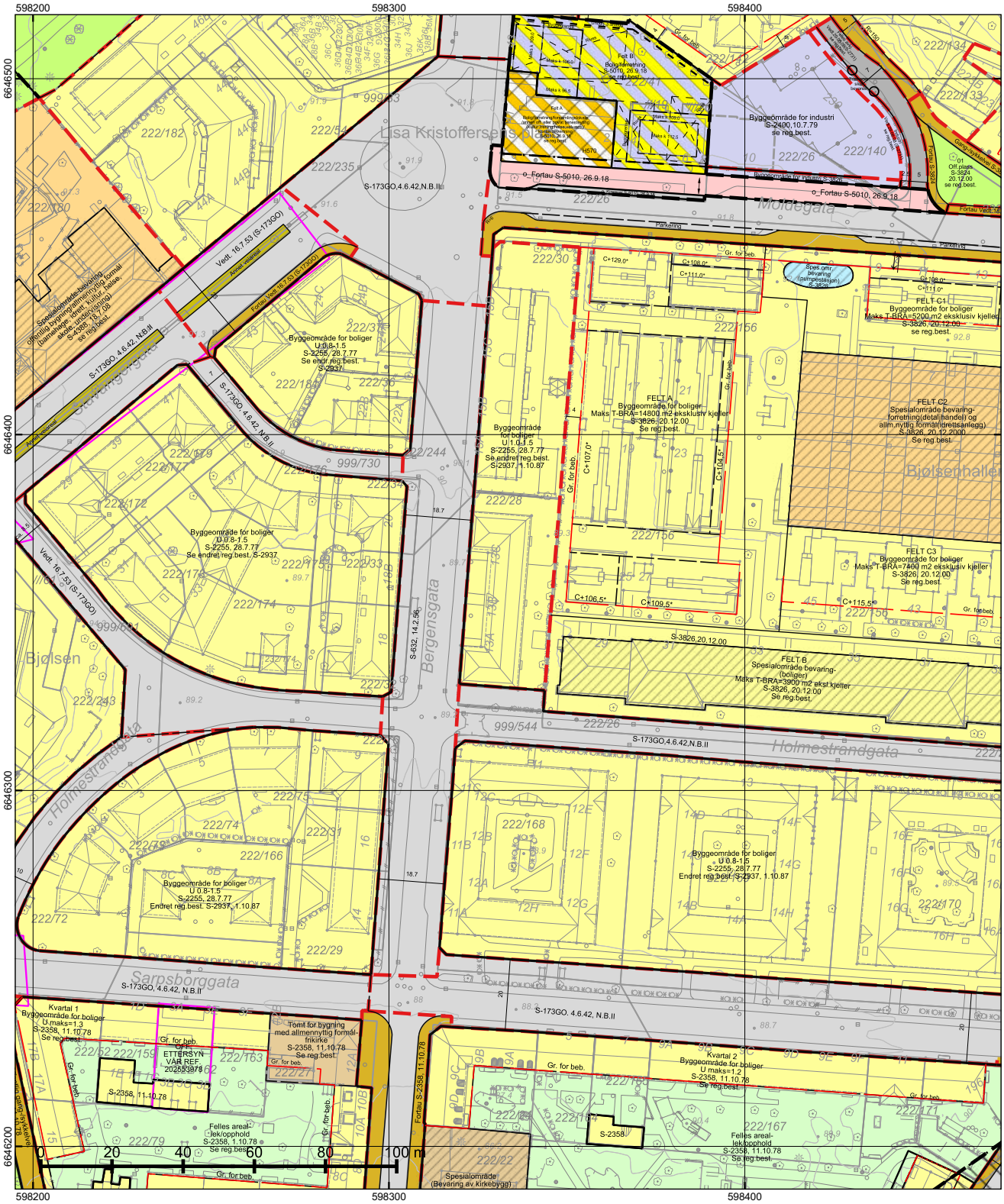
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163626/ 86540679
Deres ref.:
Adresse: Bergensgata 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/28

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

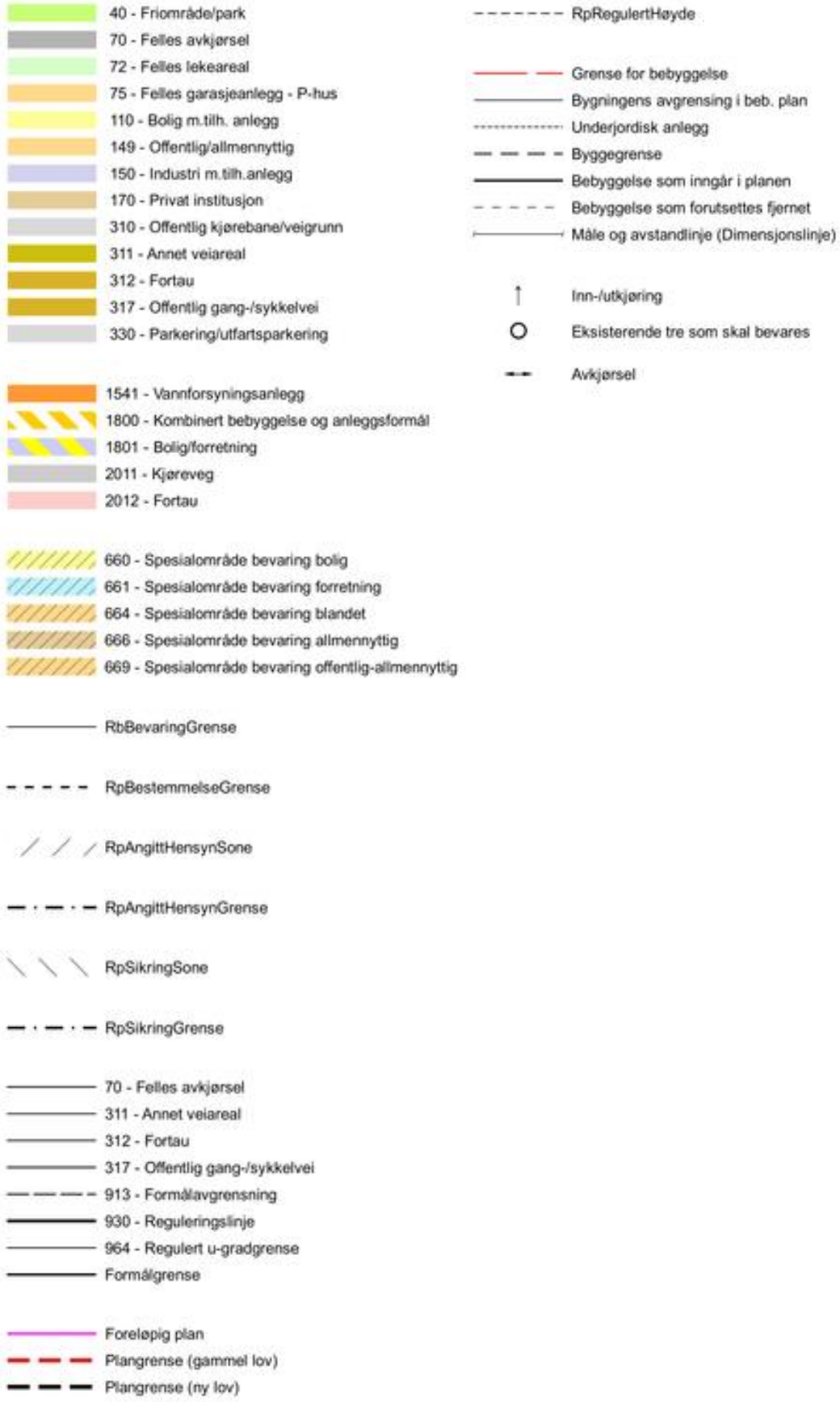
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

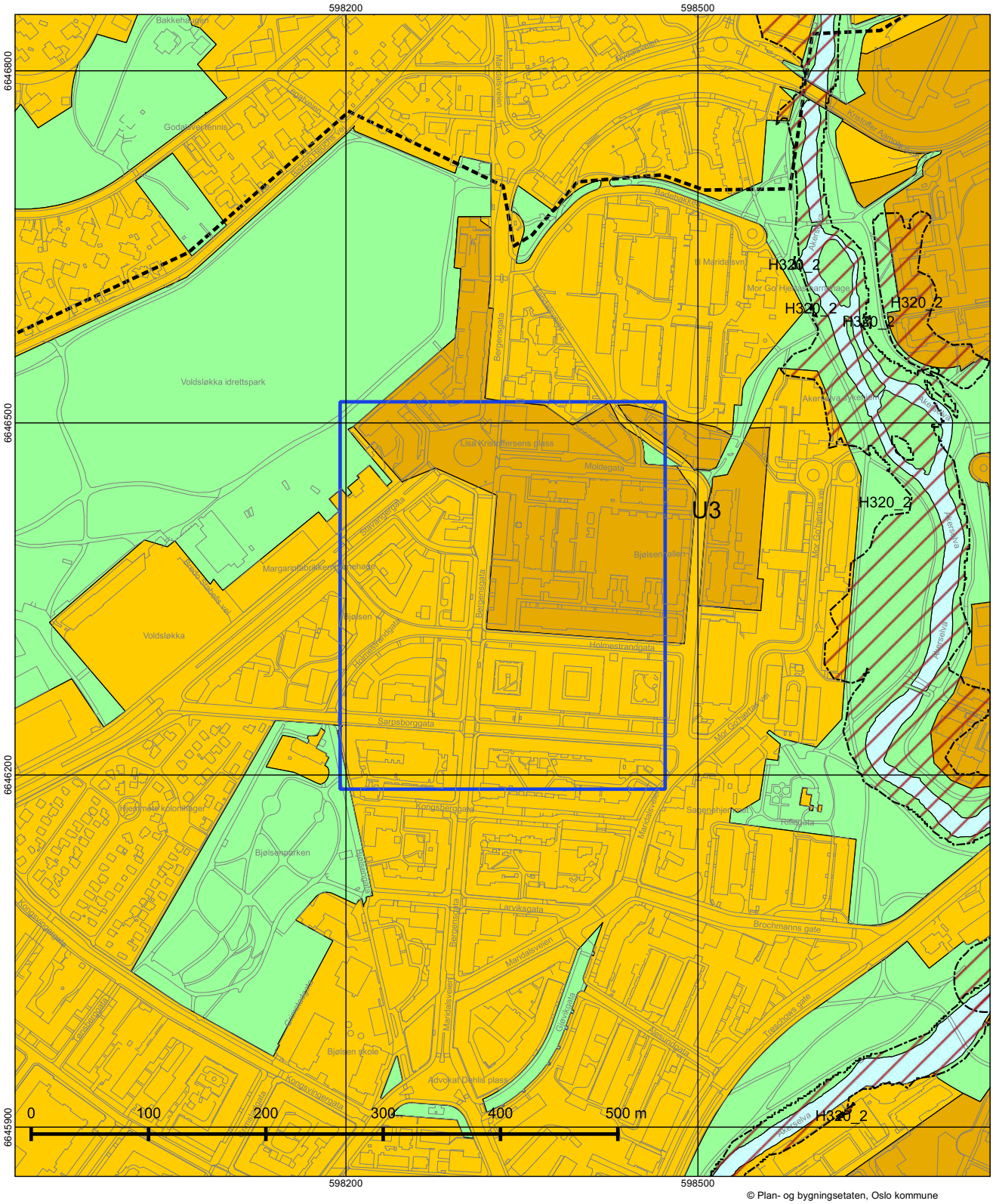
PlottID/Best.nr: 163626/ 86540679
Deres ref.:
Adresse: Bergensgata 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/28

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163626/86540679
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

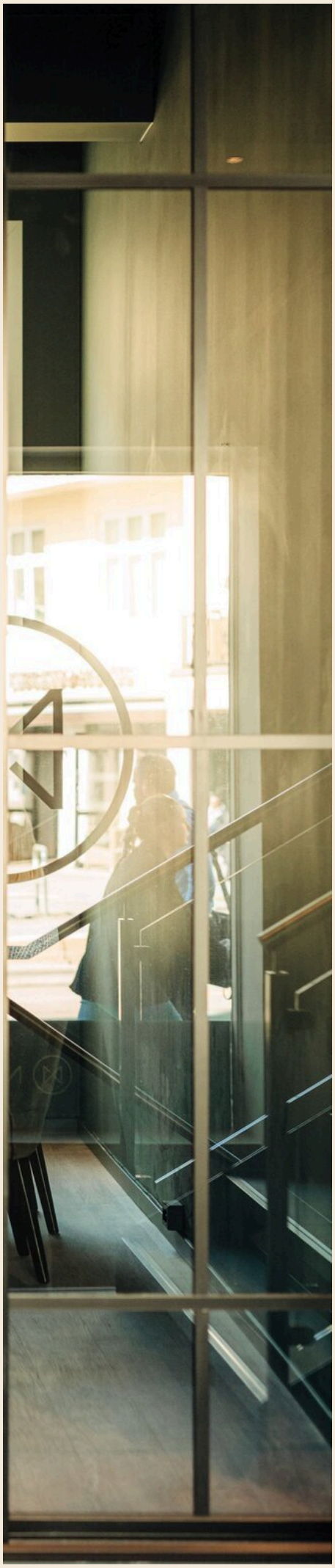


Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0325/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bergensgata 13A 0468 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 28 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489