

Bergstien 11B

ST. HANSHAUGEN

notar



Prisantydning Kr. 7 990 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 80/107 kvm
Megler Ernest Kastrati Tlf 482 90 120

NOTAR.NO

notar



Bergstien 11B

**Klassisk og romslig 4(5)-roms med hybeldel |
Stukkatur, rosett og god takhøyde | Attraktiv
beliggenhet uten forkjøpsrett**

Adresse	Bergstien 11B 0172 OSLO
Prisantydning	Kr 7 990 000,-
Fellesgjeld	Kr 303 406,-
Omkostninger	Kr 9 303,-
Totalpris	Kr 8 302 709,-
Fellesutgifter	Kr 6 816,-
BRA-i/BRA Total	80/107 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1903
Soverom	3
Etasje	1

Leiligheten ligger i en klassisk bygård fra 1903 med en flott felles bakgård. Dette er en romslig 4(5)-roms oppusset i 2021, med mulighet for hybeldel med egen inngang. Tidligere har hybeldelen hatt kjøkken, som nå er fjernet, men bevart rørapplegg for tilbakestilling. Boligen kombinerer klassisk sjarm med moderne standard, gjennomgående høy takhøyde, stukkatur og rosett som skaper en elegant atmosfære. Beliggenheten er rolig og attraktiv, i en enveiskjørt gate på St. Hanshaugen, med kort vei til park, kaféer og hyggelige turområder.

Kort om leiligheten:

- Klassisk bygård fra 1903 med frodig hage
- Funksjonell planløsning med egen hybeldel
- Klassiske detaljer som stukkatur og rosett
- Innvendig EL-anlegg & automatsikringer fra 2021
- Rolig & sentralt i enveiskjørt gate
- Ingen forkjøpsrett

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Ernest Kastrati

Partner/Eiendomsmegler
482 90 120 / ernest@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	20
Nøkkelinformasjon	21
Plantegning	37
Vedlegg	39
Budgivning	111

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

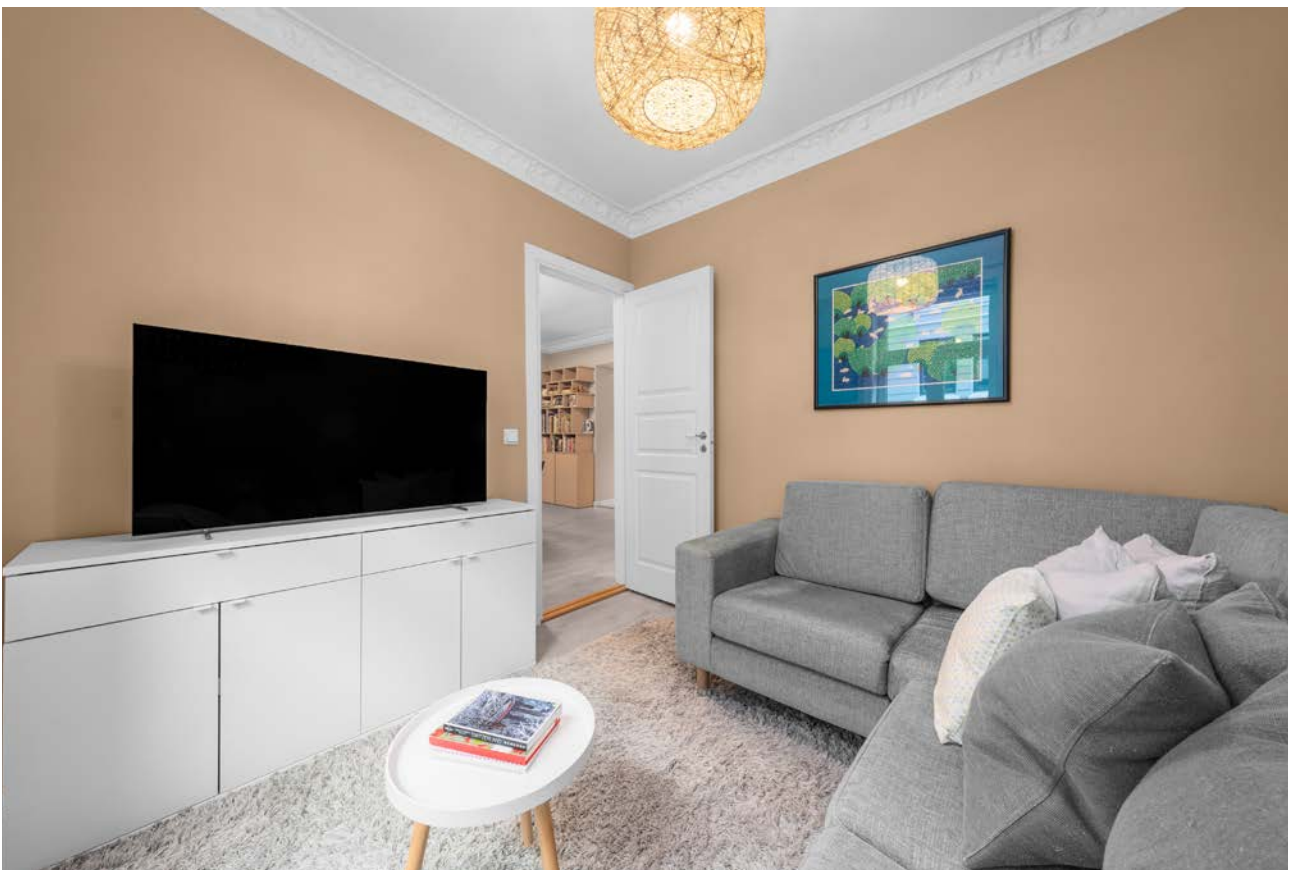
Ingen salg
Ingen regning







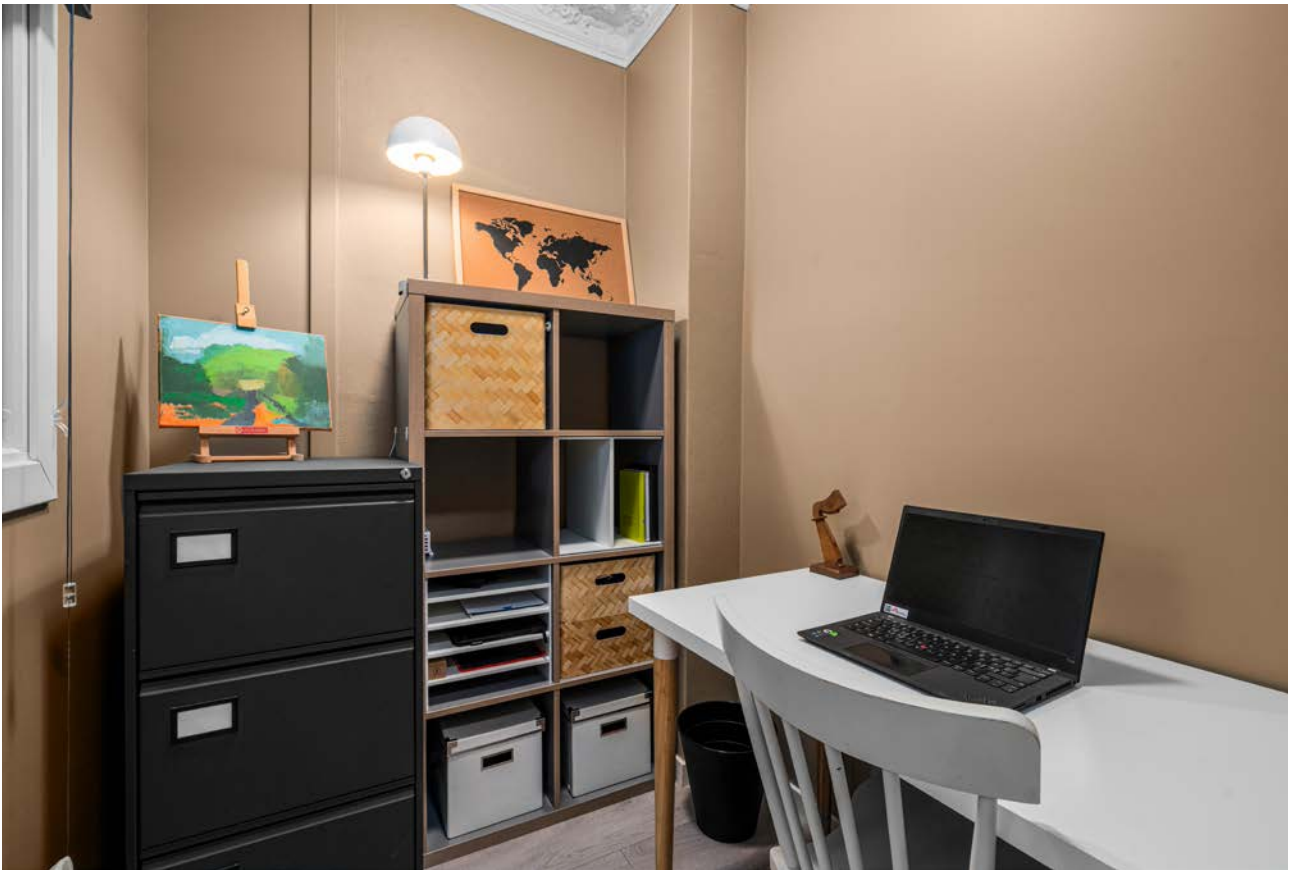








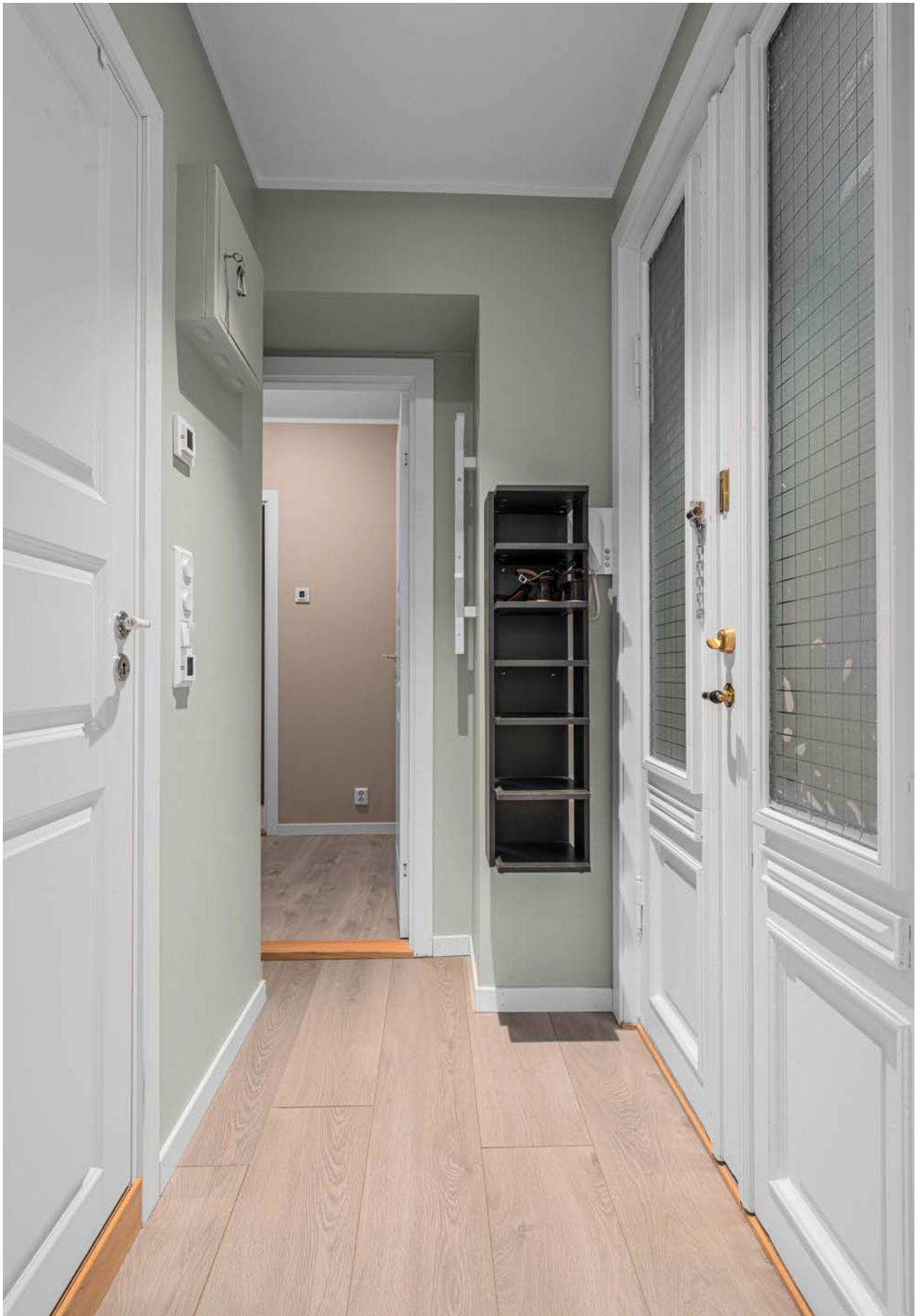
















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Leiligheten har en rolig og sentral beliggenhet på St. Hanshaugen, i en stille gate. Herifra er det gangavstand til flere populære bydeler, som Bislett, Majorstuen, Grünerløkka, Sagene, Torshov og Sentrum.

St. Hanshaugen byr på mange gode matopplevelser med en rekke kjente restauranter, kafeer og butikker. Leiligheten ligger like i nærheten av St. Hanshaugen Senter med Rema 1000, post i butikk, frisør, Mester Grønn og apotek, samt parkeringsmuligheter. Nærmeste dagligvare er Rema 1000, i tillegg finner man Kiwi, Iceland og Coop prix i umiddelbar nærhet. Fra leiligheten er det gåavstand til populære Vulkan med Mathallen, spisesteder og butikker, og Kiellands Hus kjøpesenter hvor man finner Coop Mega, apotek, bokhandel og Vinmonopolet m.m.

Det er flotte rekreasjonsmuligheter rett ved leiligheten, i St. Hanshaugen park finner man hyggelige gangstier, uteservering og yrende folkeliv på sommerstid, andedam og tuftepark. Det er heller ikke langt til rolige Iladalen park med treningsapparat, fotballbane og lekestativ.

For den aktivitetslystne er det et stort utvalg av treningssenter i nærheten, blant annet SATS, Fresh Fitness, Athletica og Bislett Bad & Trening.

ADKOMST

Offentlig adkomst. Interne gang- og stikkveier.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Bergstien 11B, 0172 OSLO

OPPDRAGSNUMMER

17-0122/25

SELGER

Erwin Paul Van'T Land

Chui Hsia Yong

MATRIKKE

Gårdsnummer 218, bruksnummer 42,

andelsnr. 9 i Bergstien 11 Borettslaget med orgnr.: 941932940 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav G.

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

Eier har tegnet abonnement med Norgespris. Det er viktig å være klar over at en avtale om Norgespris er knyttet til målepunktet, og ikke personen. Dette innebærer at en avtale om Norgespris vil følge den enkelte eiendommen. En avtale om Norgespris vil følgelig være bindende og ha økonomiske konsekvenser for kjøper som ny eier.

TOMT

Eiet tomt

BESKRIVELSE AV TOMT

Pent opparbeidet bakgård med gruset gangvei. Plen med hagemøbler og flott beplantning

TAKST

Tilstandsrapport datert 28.10.2025. utført av Eduart Kryeziu.

BYGGEÅR

1903

BYGGEMÅTE

Etasjeskille:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Bygningen har malte hovedytterdører. Malt inngangsdører med glassfelt (2-fløyet). Malte karmer og gerikter.

Innvendige dører:

Innendig har boligen malte profilerte dører. Dør mellom gang og soverom samt mellomgang til kontor er fra 2022, ifølge eier.

Hulltaking:

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Vegg bak nedsenket dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 91.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Vannskap/ fordelingsskap med rør-i-rør system og stoppekraner er installert i baderomsvegg i bad/wc/vaskerom og i vegg over toalett på bad/wc.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern. Avløp/soilrør i støpejern. Synlige avløpsrør i plast.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjon med naturlig avtrekk. Tilluft via ventiler i vindusramme.

Varmtvann: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmtvannsbereeder på 282 liter. Plassert i skap i entre. Det er montert elektronisk vannsensor/vannstopp

Elektrisk anlegg: EI-skap med automatsikringer, plassert i gang (tilhører hybel ifølge eier og tidligere salgsoppgave). EI-skap plassert i entre som tilhører hoveddelen ifølge eier. Nye automatsikringer og innvendig el. anlegg i 2021(henvises til tidligere salgsoppgave fra 2022) Dokumentasjon er ikke fremvist.

Brann tekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat. Det er montert felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Følgende har fått tilstandsgrad ikke undersøkt (TG IU) av takstmann:

-Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

Vurdering av avvik: Porttelefon med svarapparat. Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue. Ikke opplyst om feil eller mangler på utstyr. Ikke vurdert på tilstandsnivå.

-Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2

Vurdering av avvik: Elektrisk oppvarming med panelovner. Elektrisk varmemefolie på gulv i alle rom, foruten kontor og TV-stue (soverom). Elektriske varmekabler på begge baderommene. Varmefolie er fra 2022(ifølge eier).

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik. Ikke vurdert på tilstandsnivå.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) av takstmann:

-Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: Enkelte vinduer med treg åpne/ lukkefunksjon.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Behov for mindre justering av karm/hengsler. Det er ellers ikke registrert avvik utenom normal slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

-Utvendig > Dører

Vurdering av avvik: Eldre/original inngangsdør.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Alder og brann/lydisoleringsevne tilsier at modernisering/utskifting bør påregnes.

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gulv med stedvis ujevnheter/skjevheter. Skjevheter i bjelkelag/gulv må påregnes for denne type bygg/byggeår. Konstruksjonen antas for øvrig å fungere tilfredsstillende, bygningens alder tatt i betraktning.

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

-Innvendig > Radon

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Synlige avløpsrør på kjøkken og baderommene i plast.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Vurdering av avvik: Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en ELkontroll i boligen, av anlegget i sin helhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget. Dette er bakgrunnen til at det er gitt TG2.

-Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Vurdering av avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er montert ventilator med kullfilter over kokesone. Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det er montert ventilator med kullfilter over kokesone. Det er ikke hensiktsmessig/gjennomførbart å etablere mekanisk/forsert avtrekk i denne type bygg.

-Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det ble observert bom på flis foran døra.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det

overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Det anbefales å settes utbedringstiltak til å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

-Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Mangel på dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. TG er satt pga. mangel av dokumentasjon

-Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Det er kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Tiltak ikke nødvendig. Naturlig ventilering var normalt på oppføringstidspunktet.

-Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er påvist hull på 2 veggfliser.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. TG er satt pga. utette hull på veggfliser på vegg ved servant. Anbefales å tettes hull på flisene eller bytte flis.

Kostnadsestimat: Under 20 000

-Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Vurdering av avvik: Det ble observert misfarging på fuger i noen steder.

Konsekvens/tiltak: Det er alltid behov for rensing av fuger.

-Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet. TG er satt pga. mangel av dokumentasjon.

-Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er påvist hull på front til servantinnredning.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

-Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Ventilasjon

Vurdering av avvik: Det er kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Tiltak ikke nødvendig. Naturlig ventilering var normalt på oppføringstidspunktet.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring:

-Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: In the bathroom of the hybel, moved the sink to a different wall.

Arbeid utført av: PLNO Sebastian Szczepaniak, Sønsterudveien 27 1412 Sofiemyr

-Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: Ja, There has been a leaking pipe in the building, spilling into the basement, but this did not affect our apartment.

-Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installation of floor heating in living room, kitchen, bedroom and main room of the hybel.

Arbeid utført av: 3elektro AS

-Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja, The hybel is not rented out and has no kitchen installed (all connections are present).

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Boligen ble oppusset i 2021, og oppussingen inkluderer blant annet:

- To rehabiliterte bad
- Nytt kjøkken med moderne hvitevarer
- Oppgradert innvendig elektrisk anlegg med automatsikringer
- Nye innerdører
- Nye gulvoverflater med 1-stavs laminat i bredt format
- Totalrenovert vegger og tak

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og området rundt er regulert til byggeområde for boliger, byggeområde for bolig, forretning og parkeringsanlegg, vei, fortau, torg, mm.

Gjeldende kommunedelplan for eiendommen er KDP-17 - Kommuneplan for torg og møteplasser - vedtaksdato: 22.04.2009

Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er S-2255 - Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. - Vedtaksdato: 28.07.1977

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo). Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade m.m. For mer informasjon se byantikvaren.oslo.kommune.no.

Pågående byggesaker i området:

202512474 - Bjerregaardsgate 26 A - bruksendring fra næring til bolig - U0101 - Siste dok. 16.10.2025

202504156 - Waldemar Thranes gate 19A-B - innvendig rehabilitering av skorsteiner - Siste dok. 22.10.2025

202511770 - Bjerregaards gate 30C - innvendig ombygging og bruksendring av bod - H0201 - Siste dok. 09.10.2025

202507787 - Bergstien 16 - tilbakeføring av fasader og balkonger - Siste dok. 01.10.2025

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner. Elektrisk varmemefolie på alle gulv foruten kontor og TV-stue, varmemefolie er

fra 2022(ifølge eier). Elektriske varmekabler på begge baderommene.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Borettslaget Bergstien 11 har avtale med Telia når det gjelder bredbånd. De som ønsker det kan selv utvide med høyere kapasitet på bredbåndstjenestene eller med TV og streaming tjenester fra Telia.

Tidligere avtale kostet 310,29 kroner pr leilighet og denne ble reforhandlet i 2024 slik at pris fra 01.01.2025 er 219 kroner pr leilighet.

PARKERINGSFORHOLD

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 5 940,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 2 000,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BEBYGGELSE

Bergstien er en eldre gatestrekning og har i seg selv verdi som del av et historisk bymiljø kanten av verneverdige bygninger. Bergstien 11 utgjør en del av et større bygårdskvartal med blant annet bygårdene, Bjerregårds gate 26 og Waldemar Thranes gate 19, som har utstrakte likhetstrekk. Bergstien (Bjergstien) er et gammelt gatenavn som beskriver den opprinnelige bratte veien opp mot "haugen", et område som Christian IV ga til byborgerne da han bygget Christiania. St. Hanshaugen fikk sitt navn på grunn av byborgerne feiring av St. Hans der.

ADGANG TIL Utleie

Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året.

Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett år, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke. Se brl. §5-5.

Hybeldelen kan leies ut dersom eier selv bor i boligen, jf. borettslagsloven § 5-4.

Boligen kan også leies ut med styrets samtykke i en del spesielle tilfeller. Dette gjelder blant annet utleie til ektefelle, slektninger i rett opp- og nedadgående linje og fosterbarn. Det samme gjelder dersom andelseier av ulike årsaker har midlertidig fravær fra boligen. Godkjenning av slik utleie kan heller ikke nektes uten at det foreligger en saklig grunn. Se brl. §5-6.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger attestert expeditions-dokument for vaaningshus fra 1903 og for innredning WC fra 1939.

Det foreligger videre ferdigattest for følgende:

- melkebutikk til bolig fra 1997
- innredning kjøkken, bad og WC fra 1996

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er avvik fra de opprinnelige byggemeldte tegningene og dagens planløsning:

- I 2021 ble det utført oppussing og endringer i planløsningen. Dette medførte blant annet etablering av en vegg mellom kjøkkenet og vinduet, samt etablering av et nytt soverom. Disse endringene krever ikke søknad om bruksendring.
- Tidligere toalett i trappeoppgangen ser ut til å ha blitt innlemmet i seksjonen, ifølge originale byggetegninger (tidspunkt for endringen er ukjent).
- Soveom nr. 3 er fjernet, mens soverom 1 er utvidet. Det er også etablert et kontor.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen kan kreve tilbakestilling og kjøper overtar risikoen for dette, både juridisk og økonomisk.

RADONMÅLING

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

INNHold

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje med adkomst via felles oppgang, og har totalt to innganger (A og B). Den ble oppgradert av tidligere eier i 2021 (i følge salgsoppgave fra 2022), og nåværende eier har også gjennomført enkelte oppgraderinger.

Tidligere har det vært en liten hybel på ca. 15 m² med eget bad og kjøkken. Kjøkkenet er nå fjernet, og hybelen er tilpasset som en del av en 4 (5)-roms hovedleiligheten.

Dette er en sjelden mulighet til å sikre seg en romslig, gjennomgående oppusset leilighet med fleksibel hybeldel, i et av Oslo's mest populære områder.

Hoveddel: Gang, bad/wc, 2 soverom, kjøkken, stue, kontor og mellomgang.

Hybeldel (ca. 15 m²): Egen inngang fra oppgang A, gang, bad/wc og oppholdsrom.

Leiligheten disponerer i tillegg 2 stk. loftsboxer med skråtak. Gulvareal på ca. 11 kvm – målbar areal er på ca. 6 kvm. Samt 2 stk. kjellerboxer på totalt ca. 21 kvm. Takhøyde på ca. 2.02 m.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og det kan forekomme avvik mellom tegningene og faktisk planløsning. Vi anbefaler derfor alltid en befaring av eiendommen for å danne seg et korrekt inntrykk. De oppgitte arealene er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av Eduart Kryeziu.

STANDARD

ENTRÉ

Romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her har du godt med plass til oppbevaring av yttertøy og sko i speilskap. Døralling er montert med inngangsdør.

KJØKKEN

Stilrent kjøkken med moderne innredning og glatte fronter. Benkeplaten i granitt gir et eksklusivt preg og er utstyrt med nedfelt vaskekum og et uttrekkbart blandebatteri på kjøkkenvasken som gir ekstra fleksibilitet og gjør det enklere å skylle grønnsaker, vaske opp og rengjøre hele vasken. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn, samt både vannstoppssystem og komfyrvakt for ekstra trygghet. Praktisk belysning under overskapene og plate mellom benk og overskap gir et helhetlig og funksjonelt uttrykk. Deler av kjøkkeninnredningen og benkeplaten ble oppgradert i 2022 (ifølge eier). Kjøkkenet har ventilator med kullfilter, tilkoblet avtrekk.

STUE

Romslig stue med store vindusflater kombinert med en generøs takhøyde på 2,6 meter gir en romslig atmosfære. Stuen har klassiske detaljer som stukkatur og rosett, og gir gode muligheter for møblering. Her er det enkelt å skape både en hyggelig sofakrok med TV og en egen spiseplass, perfekt for sosialt samvær og avslapning.

SOVEROM 1

Romslig soverom med store vindusflater som slipper inn rikelig dagslys og gir enkel utlufing. Rommet har god plass til dobbeltseng med nattbord, og et stort garderobeskap som gir rikelig oppbevaringsplass til klær og tilbehør.

HOVEDBAD

Lekker bad med flislagte gulv og vegger i delikate materialvalg. Sparklet og malt himling med innfelte downlights

gir et moderne og stilrent uttrykk. Rommet er videre innredet med nedsenket dusjhjørne med glassdører i herdet glass, vegghengt toalett og dobbel servant med underskap og speil med integrert belysning. Praktisk innredning med benkeplate og plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

SOVEROM II

Boligens andre soverom er romslig og lyst, med plass til dobbeltseng og nattbord, samt praktisk garderobeskap gir godt med oppbevaring. Store vindusflater gir godt lysinnslipp og enkel utlufing.

KONTOR

Leiligheten har et praktisk kontor som gir gode muligheter for hjemmekontor.

HYBELDEL/OPPHOLDSROM på 15 kvm:

Tidligere har det vært en liten hybel med eget bad, kjøkken og egen inngang. Kjøkkenet er nå fjernet, og hybelen er integrert som en del av en 4(5)-roms hovedleiligheten. Her er det mulighet for fleksibel innredning med sofa, seng og tilhørende møblement, alt etter behov.

BAD II

Stilrent bad/WC med flislagte gulv og vegger i tidsriktige materialvalg. Sparklet og malt himling med innfelte downlights gir et moderne preg og god belysning. Rommet har nedsenket dusjhjørne med elegante glassdører i herdet glass, vegghengt toalett samt heldekkende servant med underskap og speil med integrert belysning. Det er installert elektrisk avfukter for et behagelig og tørt inneklima

INNENDIGE OVERFLATER:

Gulv: Innvendige gulv overflater med 1-stavs laminat i bred format. Fliser på bad

Vegger: Innvendige vegger med malte flater. Fliser på bad.

Himling: Innvendige tak/himlinger av malte flater. Stukkatur/rosetter.

HVITEVARER

Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

Følgende gjenstander medfølger salget:

- Garderobeskap på soverommet
- Garderobeskap i hybelen
- Arbeidsbenk i hybelen
- Klassisk, håndlagde treskåpen kan inkluderes i salget
- Skap i mellomgangen
- To bokhyller i hovedrommet
- Stor trekiste i hovedrommet (kan inkluderes dersom kjøper er interessert)
- Vaskemaskin

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

leverandørgaranti.

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 80 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 107 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 21 m² 2. stk boder i kjeller

1. etasje

BRA-i: 80 m² Entré, gang, mellomgang, stue, kjøkken, kontor, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/wc/vaskerom, bad/wc

5. etasje

BRA-e: 6 m² 2 stk. boder på loft

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

BTA er skjønnsmessig vurdert. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Loftsbod(2 stk) med skråtak. Gulvareal på ca. 11 kvm. Målbar areal er på ca. 6 kvm

Kjellerbod(2 stk) på ca. 21 kvm. Takhøyde på ca. 2.02 m.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 7 990 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

FELLESKOSTNADER

Kr. 6 816,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer: kommunale avgifter, forsikringer, drift og vedlikehold, honorarer, TV/bredbånd, mm.

Herav:

Lån: kr. 2.322,-

Eiendomsskatt: kr. 390,- fra og med 01.11.2025

Felleskostnader: kr. 4.494,-

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 915 675,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 7 662 698,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

Kr. 7 990 000,- Prisantydning

Kr. 303 406,- Andel av fellesgjeld

Kr. 8 293 406,- Pris inkl. fellesgjeld

Omkostninger

Kr. 7 900,- Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

Kr. 2 800,- Boligkjøperforsikring Help Pluss – ett års varighet (valgfritt)

Kr. 8 213,- Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett

Kr. 545,- Tinglysning pantedokument

Kr. 545,- Tinglysning skjøte

Kr. 9 303,- Omkostninger totalt

Kr. 17 203,- (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

Kr. 20 003,- (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Kr. 8 302 709,- Totalpris. inkl. omkostninger

Kr. 8 310 609,- Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring – fem års varighet)

Kr. 8 313 409,- Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Andel fellesgjeld kr. 303 406,00,- skal ikke betales inn ved overtakelse, men følger boligen ved salg.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om økning i gebyrer.
- Det er pliktig medlemskap i borettslaget

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/218/42:

22.02.1902 – Dokumentnr: 900506 – Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

GRUNNBOKSDATO

15.10.2025

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige Forsikring Asa

POLISENUMMER

54589328

OM BORETTSLAGET

Bergstien 11 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Bergstien 11 er et bygårdsanlegg i Gamle Aker oppført 1901-1903. Vernestatus er kommunalt listeført. Eiendommen ligger innenfor kulturmiljøet St. Hanshaugen, som i «Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030» er definert som område for bevaring av kulturmiljø, har erkjente nasjonale kulturminneinteresser.

Bergstien 11 benytter VIBBO som kommunikasjonsplattform og beboerportal. Dette er den offisielle kanalen mellom styret og beboerne. Borettslaget har også en uformell facebook-gruppe med gamle og nye beboere. Det oppfordres til saklighet i kommunikasjon og at hvis man ønsker å løfte en problemstilling – at man retter forespørsel til styret. Styret benytter styrerommet.no til å organisere driften av borettslaget. Styret skal bestrebe å være tilgjengelig for spørsmål og annet jevnlig.

Bakgården er til felles bruk. Grillfester og annet passer ypperlig på sommerstid, men da må man selvsagt rydde opp etter seg. Man bør også sette opp en lapp om større arrangementer. I kjeller ligger grill til felles bruk samt noen bakgårds leker. Det ligger også et hagetelt i kjeller som kan brukes.

Borettslaget har ingen ordinær vaktmester. Styret tar seg av mindre vedlikehold og skal kontaktes hvis man oppdager behov for vedlikehold (f.eks lyspærer som har gått), har behov for hjelp eller rådgiving om tiltak(ved f.eks. oppussing).

Nøkler til fellesdører kan bestilles og kjøpes via styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

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

Styrets planlagte aktiviteter i styreåret 2025:

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

ANDEL FELLESGJELD

Kr. 303 406,- pr. 23.10.2025

KOMMENTAR FELLESGJELD

Se "lånebetingelser" for nærmere spesifikasjoner.

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Borettslaget har to lån i OBOS Boligkreditt AS med følgende vilkår pr. 23.10.2025:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208263323
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo: kr. 1 178 202,00,-
Innfrielsesdato: 30.09.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208263331
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo: kr. 3 543 831,00,-
Innfrielsesdato: 30.09.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

ANDEL FORMUE

Kr. 12 310,- pr. 31.12.2024

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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.

SIKRINGSFOND

Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

FORKJØPSRETT

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Generelt skal man være sikker på at dyrehold ikke forulemper andre beboere

i borettslaget og renslighet er særdeles viktig. Ved anskaffelse av dyr som larmer, er det fint om du gir beskjed og oppdaterer naboer.

Borettslaget praktiserer båndtvang gjennom hele året, og med det skal det ikke være løse dyr i bakgården og som dyreeier/passer er det viktig at du alltid har kontroll på dyret ditt. Det skal respekteres at ikke alle er like komfortable med dyr.

St. Hanshaugen egner seg godt til lufting av dyr og bakgården må gjerne nyttes så fremt bånd er på.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter det kan være verdt å merke seg:

- Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen
- Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til
- Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke jigger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Husordensregler det kan være verdt å merke seg:

- Alle beboere har ansvar for trappevask og organisert gjennom egen ordning. Beboerne må sette seg inn i denne ordningen og bidra.
- Fellesarealene i bygården omfatter kjeller, loft, ganger, bakgård og portrom. Det er ikke lov å sette fra seg rot, skrot og annet i fellesarealene. Ting man setter fra seg uten tydelig beskjed om eier og når det fjernes, kan kastes av styret uten forvarsel. Dette blir da en ekstra felleskostnad.
- Det er mulighet for klestørking på loftet, men må 'ikke dryppe ved opphenging'. Det er lov å riste teppe, dyner og annet fra balkongen, men pass på at naboen ikke har vinduet åpent!
- Det skal være alminnelig ro og stille mellom kl. 23:00 og kl. 08:00. Det er ikke lov å spille på instrumenter, musikk eller annet som forstyrrer naboene i dette tidsrommet, med mindre annet er avtalt.
- I borettslaget resirkulerings avfall. Vi har tre avfallsdunker i borettslaget – to for normalt avfall og én for papir, kartonger og papp.
- Beboere har en egen bod både på loftet og i kjeller. Det er viktig at gjenstander (treverk inkl. ved) og annet ikke blir lagt rett mot vegg i kjellerbodene. Det burde være gode mellomrom mellom gjenstander og vegger, hvis ikke kan det oppstå fukt og sopp.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

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

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Eier har tegnet abonnement med Norgespris. Det er viktig å være klar over at en avtale om Norgespris er knyttet til målepunktet, og ikke personen. Dette innebærer at en avtale om Norgespris vil følge den enkelte eiendommen. En avtale om Norgespris vil følgelig være bindende og ha økonomiske konsekvenser for kjøper som ny eier.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og borettslagets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

30.10.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Ernest Kastrati, Partner/Eiendomsmegler

Epost: ernest@notar.no

Mobil: 482 90 120

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	40000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	15 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	19 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Factoring/Utleddsgebyr	kr.	3 000,-	(inkl. mva.)
Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for

Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport, datert 28.10.2025

Egenerklæringsskjema, datert 23.10.2025

Boliginformasjon, datert 23.10.2025

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon – Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning

Bergstien 11B



Illustrert planskisse
Tegnet av plandesign.no

Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

BERGSTIEN 11B

Tilstandsrapport, datert 28.10.2025

Egenerklæringsskjema, datert 23.10.2025

Boliginformasjon, datert 23.10.2025

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Help Boligkjøperforsikring

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bergstien 11 B, 0172 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 218, bnr. 42

 Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 25.10.2025

Rapportdato: 28.10.2025

Oppdragsnr.: 11745-1137

Referansenummer: AG7721

Autorisert foretak: Eagle Bygg AS

Sertifisert Takstingeniør: Eduart Kryeziu

Vår ref: Eduart



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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

Eagle Bygg AS

Rapportansvarlig

Eduart Kryeziu
Uavhengig Takstingeniør
eagletakst@gmail.com
966 73 568



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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

4-roms andelsleilighet som ligger i byggets 1. etasje. Adkomst til leiligheten via felles oppgang. Leiligheten har 2 innganger, A og B. Leiligheten holder en normal standard på innvendige overflater i forhold til byggeår.

Leiligheten ble oppgradert fra tidligere eier i 2021 (ifølge salgsoppgave fra 2022). En del oppgraderinger er gjort av nåværende eier.

Ifølge eier medfølger 2. stk. kjellerbod og 2 stk. loftsboder.

Tidligere har det vært en liten hybel på ca. 15 kvm med egen bad og kjøkken. Kjøkkeninnredning er fjernet og leiligheten er tilpasset til en 4-roms leilighet.

Enkelte bygningsdeler er tildelt TG 2. Disse bygningsdelene er i hovedsak fra byggeår, har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid, og/eller bruksslitasje.

I feltet hvor det er gitt tilstandsgrad 1 er det ikke nødvendigvis ytterligere kommentar tilknyttet tilstand under vurdering. Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1903

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malte hovedytterdører.

Malt inngangsdør med glassfelt (2-fløyet). Malte karmene og gerikter.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Innvendige gulvoverflater med 1-stavs laminat i bred format. Fliser på bad.

Innvendige vegger med malte flater. Fliser på bad.

Innvendige tak/himlinger av malte flater. Stukkatur/rosetter.

Takhøyde i stue er målt til 2,6 meter.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Dør mellom gang og soverom samt mellomgang til kontor er fra 2022, ifølge eier.

TG 2 gis til dør på bad/wc
Garderobeskap på soverommene og speilskap i entre. Diverse innredning og innebygd skap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2022 ble badet rehabilitert i 2021 med bl. a. gulv med varmekabler, sluk, rør-i-rør system, membran, fliser og innredning.

Arbeidene har blitt utført av entreprenør. Eier har ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider.

Bad/wc/vaskerom med flislagt gulv og vegger. Sparklet og malt himling med innfelt downlights. Nedsenket dusjhjørne med glassdører i herdet glass. Vegghengt toalett, dobbelservant med underskap og speil med belysning. Innredning med benkeplate med underlagt plass til vaskemaskin og tørketrommel. Naturlig ventilasjon.

Veggene har fliser. Nedsenket baderomshimling som er sparklet og malt. Innfelt downlights på himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Plast/PVC sluk med klemring plassert i nedsenker dusjsone.

Gulvmembran (banemembran/sveisemembran) påvist/innfestet i sluk.

Rommet har innredning med 2 topp liggende servanter, speil og belysning over servant, veggmontert toalett, nedsenket dusjhjørne dusjvegger/hjørne i herdet glass.

Vaskeavdeling med benk og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er naturlig ventilering.

Ventilasjon med naturlig avtrekk via ventil til kanal. Tilluft via spalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Vegg bak nedsenket dusj.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 91.

Bad/wc

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2022 ble badet rehabilitert i 2021 med bl. a. gulv med varmekabler, sluk, rør-i-rør system, membran, fliser og innredning.

Arbeidene har blitt utført av entreprenør. Eier har ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider.

Bad/wc med flislagt gulv og vegger. Sparklet og malt himling med innfelt downlights. Nedsenket dusjhjørne med glassdører i herdet glass. Vegghengt toalett, heldekkende servant med underskap og speil med belysning. Elektrisk avfukter.

Veggene har fliser.

Nedsenket baderomshimling som er sparklet og malt. Innfelt

Beskrivelse av eiendommen

downlights på himling. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 43 mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og nedsenket dusjhjørne med dusjvegger/hjørne i herdet glass.
Det er elektrisk styrt vifte.
Ventilasjon med naturlig avtrekk. Elektrisk avtrekksvifte montert i ventil mot luftekanal.

Tilluft via spalte under dørbord.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom soverom og bad. Det er ikke mulig å ta hulltaking på vegg bak dusjhjørne. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,1.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av granitt med nedfelt vaskeum og ettgreps blandebatteri. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Belysning under overskapet, Plate mellom benk og overskapet.
Kjøkkenbenk og en del kjøkkeninnredning er fra 2022(ifølge eier)
Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenventilator er koblet til avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vannskap/fordelingsskap med rør-i-rør system og stoppekraner er installert i baderomsvegg i bad/wc/vaskerom og i vegg over toalett på bad/wc.

Vannskap har forskriftsmessig avrenning til baderomsgulv.
Det er avløpsrør av støpejern.

Avløp/soilrør i støpejern.

Synlige avløpsrør i plast
Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjon med naturlig avtrekk.
Tilluft via ventiler i vindusramme.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Varmtvannsbereider på 282 liter. Plassert i skap i entre.

Det er montert elektronisk vannsensor/vannstopp.
Porttelefon med svarapparat.

Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue.

Ikke opplyst om feil eller mangler på utstyr.

Ikke vurdert på tilstandsnivå.

Elektrisk oppvarming med panelovner. Elektrisk varmemefolie på gulv i noen rom. Elektriske varmekabler på begge baderommene.

Varmefolie er fra 2022(ifølge eier)

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Ikke vurdert på tilstandsnivå.
El-skap med automatsikringer, plassert i gang (tilhører hybel ifølge eier og tidligere salgsoppgave).
El-skap plassert i entre som tilhører hoveddelen ifølge eier.

Nye automatsikringer og innvendig el. anlegg i 2021(henvises til tidligere salgsoppgave fra 2022)
Dokumentasjon er ikke fremvist.
Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat. Det er montert felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

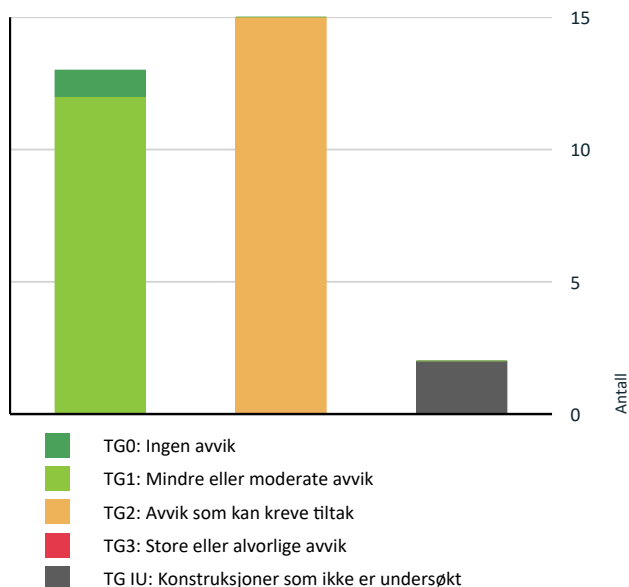
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er avvik fra originale plantegninger.

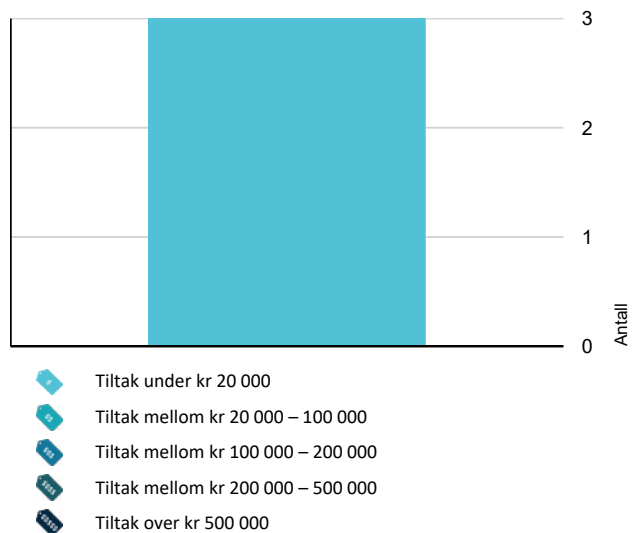
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen.

Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger osv.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner - 2 [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1903

Kommentar
Opplysninger om byggeår er hentet fra Norges Eiendommer/Infoland.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Andelsleilighet beliggende i klassisk bygård, oppført i 1903.

Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder: Entre, gang, mellomgang, bad/wc, bad/wc/vaskerom, 3 soverom, kjøkken og stue.

Ifølge eier og tidligere salgsoppgave fra 2022 var det ca. 15 kvm hybel med egen inngang (oppgang A). som innhold: Gang, bad/wc og kjøkken/oppholdsrom. Nåværende eier har valgt å fjerne kjøkkeninnredning på den tidligere (hybelen) og gjort til et soverom.

Leiligheten har blitt til et 4-roms leilighet.

Leiligheten disponerer 2 kjeller og 2 loftsboeder i følge eier. Leiligheten er oppgradert/pusset opp i 2021(ifølge tidligere salgsoppgave fra 2022) med bl. a. 2 rehabilitert bad, ny kjøkkeninnredning med hvitevarer, automatsikringer og innvendig el. anlegg, innvendige dører, ny 1-stavs laminat samt generell oppussing av vegger og tak.

Nåværende eier har fjernet den ene kjøkkeninnredningen fra den tidligere (hybelen) lagt varmemefolie på gulv i flere rom. Nytt benkeplate og supplere med noen ekstra kjøkkeninnredning ut mot stue. Bygd et kontor. Satt opp en vegg mellom gang og soverom.

Vedlikehold
Normal vedlikehold. Boligen fremstår som velholdt og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte vinduer med treg åpne/ lukkefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Behov for mindre justering av karm/hengsler. Det er ellers ikke registrert avvik utenom normal slitasje.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører.

Malt inngangsdører med glassfelt (2-fløyet). Malte karm og gerikter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre/original inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Alder og brann/lydisoleringsevne tilsier at modernisering/utskifting bør påregnes.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Innvendige gulvoverflater med 1-stavs laminat i bred format. Fliser på bad.

Innvendige vegger med malte flater. Fliser på bad.

Innvendige tak/himlinger av malte flater. Stukkatur/rosetter.

Takhøyde i stue er målt til 2,6 meter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv med stedvis ujevnheter/skjevheter. Skjevheter i bjelkelag/gulv må påregnes for denne type bygg/byggeår.

Konstruksjonen antas for øvrig å fungere tilfredsstillende, bygningens alder tatt i betraktning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG er satt pga. måleavvik.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Dør mellom gang og soverom samt mellomgang til kontor er fra 2022, ifølge eier.

TG 2 gis til dør på bad/wc

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommene og speilskap i entre. Diverse innredning og innebygd skap.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2022 ble badet er rehabilitert i 2021 med bl. a. gulv med varmekabler, sluk, rør-i-rør system, membran, fliser og innredning. Arbeidene ha blitt utført av entreprenør. Eier har ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider.

Bad/wc/vaskerom med flislagt gulv og vegger. Sparklet og malt himling med innfelt downlights. Nedsenket dusjhjørne med glassdører i herdet glass. Vegghengt toalett, dobbelservant med underskap og speil med belysning. Innredning med benkeplate med underlagt plass til vaskemaskin og tørketrommel. Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Nedsenket baderomshimling som er sparklet og malt. Innfelt downlights på himling.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60 mm.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det ble observert bom på flis foran døra.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det anbefales å settes utbedringstiltak til å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Plast/PVC sluk med klemring plassert i nedsenker dusjsone.

Gulvmembran (banemembran/sveisemembran) påvist/innfestet i sluk.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Mangel på dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

TG er satt pga. mangel av dokumentasjon

1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med 2 topp liggende servanter, speil og belysning over servant, veggmontert toalett, nedsenket dusjhjørne dusjvegger/hjørne i herdet glass.
Vaskeavdeling med benk og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Ventilasjon med naturlig avtrekk via ventil til kanal. Tilluft via spalte under dørblad.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og mugvekst.

Tiltak ikke nødvendig. Naturlig ventilering var normalt på oppføringstidspunktet.

1 ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Vegg bak nedsenket dusj.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 91.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

følge tidligere salgsoppgave fra 2022 ble badet er rehabilitert i 2021 med bl. a. golv med varmekabler, sluk, rør-i-rør system, membran, fliser og innredning.

Arbeidene ha blitt utført av entreprenør. Eier har ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider.

Bad/wc med flislagt golv og vegger. Sparklet og malt himling med innfelt downlights. Nedsenket dusjhjørne med glassdører i herdet glass. Vegghengt toalett, heldekkende servant med underskap og speil med belysning. Elektrisk avfukter.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Overflater vegger og himling - 3

Nedsenket baderomshimling som er sparklet og malt. Innfelt downlights på himling. Taket er malt.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist hull på 2 veggfliser

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG er satt pga. utette hull på veggfliser på vegg ved servant. Anbefales å tettes hull på flisene eller bytte flis.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater Golv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 43 mm.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det ble observert misfarging på fuger i noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er alltid behov for rensing av fuger.

1 ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

TG er satt pga. mangel av dokumentasjon

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og nedsenket dusjhjørne med dusjvegger/hjørne i herdet glass.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist hull på front til servantinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedringstiltak.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Elektrisk avtrekksvifte montert i ventil mot luftekanal.

Tilluft via spalte under dørblad.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Det er kun naturlig ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tiltak ikke nødvendig.

Naturlig ventilering var normalt på oppføringstidspunktet.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom soverom og bad. Det er ikke mulig å ta hulltaking på vegg bak dusjhjørne. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,1.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av granitt med nedfelt vaskekum og ettgreps blandebatteri. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Belysning under overskapet, Plate mellom benk og overskapet.

Kjøkkenbenk og en del kjøkkeninnredning er fra 2022(ifølge eier)

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenventilator er koblet til avtrekk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er montert ventilator med kullfilter over kokesone.

Det er manglende mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er montert ventilator med kullfilter over kokesone.

Det er ikke hensiktsmessig/gjennomførbart å etablere mekanisk/forisert avtrekk i denne type bygg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vannskap/fordelingsskap med rør-i-rør system og stoppekraner er installert i baderomsvegg i bad/wc/vaskerom og i vegg over toalett på bad/wc.

Vannskap har forskriftsmessig avrenning til baderomsgulv.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Avløp/soilrør i støpejern.

Synlige avløpsrør i plast

Vurdering av avvik:

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

Synlige avløpsrør på kjøkken og baderommene i plast.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjon med naturlig avtrekk. Tilluft via ventiler i vindusramme.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Varmtvannsbereder på 282 liter. Plassert i skap i entre.

Det er montert elektronisk vannsensor/vannstopp.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG IU Andre installasjoner

Porttelefon med svarapparat.

Kabel-TV/bredbånd (grunnpakke) med utakk i stue.

Ikke opplyst om feil eller mangler på utstyr.

Ikke vurdert på tilstandsnivå.

TG IU Andre installasjoner - 2

Elektrisk oppvarming med panelovner. Elektrisk varmemefolie på gulv i noen rom. Elektriske varmekabler på begge baderommene.

Varmefolie er fra 2022(ifølge eier)

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Ikke vurdert på tilstandsnivå.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer, plassert i gang (tilhører hybel ifølge eier og tidligere salgsoppgave).

El-skap plassert i entre som tilhører hoveddelen ifølge eier.

Nye automatsikringer og innvendig el. anlegg i 2021(henvises til tidligere salgsoppgave fra 2022)

Dokumentasjon er ikke fremvist.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2021 Nye automatsikringer og innvendig el. anlegg i 2021.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Nye automatsikringer og innvendig el. anlegg i 2021.

Eier opplyser at de disponerer samsvarserklæring i forbindelse med montering av varmemefolie på gulv i flere rom. Det er ikke fremvist til takstmann. det bør leveres til nyere eiere.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Basert på visuelt befarings og eiers forklaring fungerer anlegget som det skal

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag at det gjennomføres en ELkontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Dette er bakgrunnen til at det er gitt TG2.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat. Det er montert felles brannvarslingsanlegg i bygget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

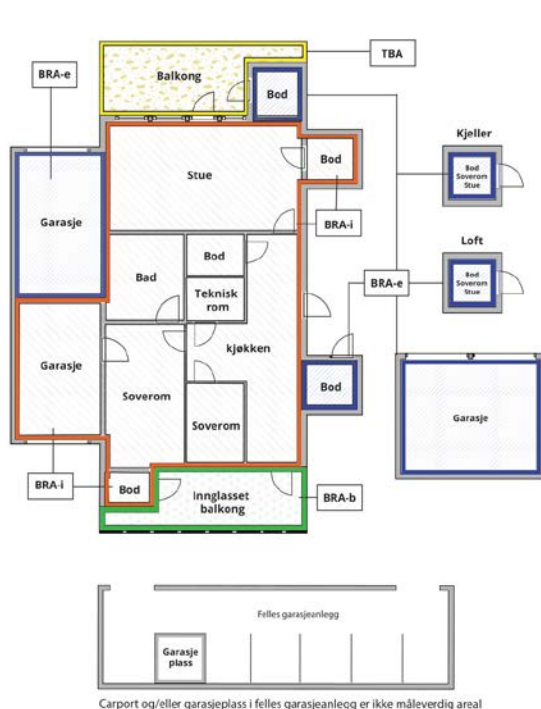
Hva er målverdig areal?

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.



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 bod
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 målverdig 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 byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	80			80	
Loft		6		6	
Kjeller		21		21	
SUM	80	27			
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, gang, mellomgang, stue, kjøkken, kontor, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/wc/vaskerom, bad/wc		
Loft		Bod, bod 2	
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Loftsbod(2 stk) med skråtak. Gulvareal på ca. 11 kvm. Målbar areal er på ca. 6 kvm

Kjellerbod(2 stk) på ca. 21 kvm. Takhøyde på ca. 2.02 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra originale plantegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ifølge tidligere tilstandsrapport fra 2022 det er gjort en del oppgraderinger i boligen i 2021. Samtidig har nåværende eier gjort en del oppgraderinger også.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	80	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

BTA er skjønnsmessig vurdert.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.10.2025	Eduart Kryeziu	Takstingeniør
	Chui Hsia Yong	Kunde
	Erwin Paul Van'T Land	940 12 874

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	42		0	525.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bergstien 11 B

Hjemmelshaver

Bergstien 11 Borettslaget

Kommentar

Felleseiet tomt til borettslaget.

Tomtearealet er hentet fra opplysninger fra Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder gnr./bnr.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BERGSTIEN 11 BORETTSLAGET	941932940		OBOS - 22 86 59 99	Yong Chui Hsia, Van'T Land Erwin Paul

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
9	100	12 310 31.12.2024	310 248 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en rolig og sentral beliggenhet på St. Hanshaugen, i en stille gate. Herifra er det er gangavstand til flere populære bydeler, som Bislett, Majorstuen, Grünerløkka, Sagene, Torshov og Sentrum.

St. Hanshaugen byr på mange gode matopplevelser med en rekke kjente restauranter, kafeer og butikker. Leiligheten ligger like i nærheten av St. Hanshaugen Senter med Rema 1000, post i butikk, frisør, Mester Grønn og apotek, samt parkeringsmuligheter. Nærmeste dagligvare er Rema 1000, i tillegg finner man Kiwi, Iceland og Coop prix i umiddelbar nærhet. Fra leiligheten er det gåavstand til populære Vulkan med Mathallen, spisesteder og butikker, og Kiellands Hus kjøpesenter hvor man finner Coop Mega, apotek, bokhandel og Vinmonopolet m.m.

Det er flotte rekreasjonsmuligheter rett ved leiligheten, i St. Hanshaugen park finner man hyggelige gangstier, uteservering og yrende folkeliv på sommerstid, andedam og tuftpark. Det er heller ikke langt til rolige Iladalen park med treningsapparat, fotballbane og lekestativ.

For den aktivitetslystne er det et stort utvalg av treningssenter i nærheten, blant annet SATS, Fresh Fitness, Athletica og Bislett Bad & Trening.

Adkomstvei

Offentlig adkomst. Interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet bakgård med gruset gangvei. Plen med hagemøbler og flott beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold registrert i grunnboken av betydning for tilstandsvurderingen.

Eier/ekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Felleskostnader

Felleskostnader er på ca. kr 6 618,- og inkluderer: Internett, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, m.m.

Bebyggelsen

Klassisk bygårdsbebyggelse oppført i 1903. Grunnmur i teglstein/murverk. Yttervegger i tegl/murkonstruksjon, pusset og malt. Etasjeskillere i trebjelkelag. Originale utvendige fasader med trekninger og ornamenter. Yttertak i trekonstruksjon. Antatt tekket med takstein/plater.

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring

Avtalnr

54589328

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for borettslaget. Gjelder bygning. Innbo tegnes separat.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.10.2025	Egenerklæringsskjema er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	25.10.2025	påviste eiendommen og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	24.10.2025	Kopi av brev med opplysninger fra forvaltningskonsulenten mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.10.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	27.10.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.10.2025	Byggetegninger ble sendt via e-post fra megler	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.10.2025	Ferdigattest/brukstillatelse er mottatt pr e-post fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgssrapport	22.10.2025	Tidligere takst ble fremvist på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	
2	28.10.2025	Tilstandsrapport Bergstien 11 A+B

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten.

Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AG7721>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0122/25	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Chui Hsia Yong	Erwin Paul Van'T Land
Gateadresse	
Bergstien 11B	
Poststed	Postnr
OSLO	0172
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: CHY, EPVL

Document reference: 17-0122/25

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- | | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | In the bathroom of the hybel, moved the sink to a different wall. |
| Arbeid utført av | PLNO Sebastian Szczepaniak, Sønsterudveien 27 1412 Sofiemyr |
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
- | | |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei ☒ Ja
- | | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | There has been a leaking pipe in the building, spilling into the basement, but this did not affect our apartment. |
|-------------|---|
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- | | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Installation of floor heating in living room, kitchen, bedroom and main room of the hybel. |
| Arbeid utført av | 3elektro AS |
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
- ☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

The hybel is not rented out and has no kitchen installed (all connections are present).

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Chui Hsia Yong	a1c76bf6f8f3d52414a99b 6ed0b2ff124e424f2b	23.10.2025 17:50:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erwin VAN T LAND	d869503f089b3c5a96134 d0f89b03c21727fd683	23.10.2025 17:51:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0122/25

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3892

BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eierne kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eierne kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Årsmøtet skjer etter egne retningslinjer for dette og det er ikke rom for å ha generelle diskusjoner eller behandle annet enn det som står i innkallingen.

Etter at selve årsmøtet er avsluttet så tar vi 5 minutter pause og benstrekk og deretter er styret tilgjengelig for beboermøte der alt mulig kan informeres om og tas opp med styret.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Egil Sætrang er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 3892 Borettslaget Bergstien 11.pdf

2. 3892 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 58.000 kroner.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte i borettslaget

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erwin Paul Van't Land

Stiller seg tilgjengelig for valg som styremedlem.

Valg av 1 styremedlem (se kommentar) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (se kommentar):

- Baard Johannes Kvidaland

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

Valg av 1 vara-medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara-medlem:

- Christine Widerøe Frenvik

Stiller seg tilgjengelig for gjenvalg

Styrets årsrapport

Styrets beretning 2025

Hva er gjort i styreåret 2024:

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

Styrets planlagte aktiviteter i styreåret 2025:

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BERGSTIEN 11.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 09:08:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 62Y4S-31F1M-W3QHL-W25SD-SD5H1-MEDHV

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

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

8 av 17

3892 Borettslaget Bergstien 11.pdf

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Oslo, 27.03.2025
Styret i Borettslaget Bergstien 11

Lars Egil Sætrang

Baard Johannes Kvidaland

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	837 151
Renter	110 880
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	948 031

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 101
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 101

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 64 549.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 296, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 707.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten er kjøpt.

Gnr.218/bnr.42

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Eiendoms kreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 247 576
Nedbetalt tidligere	9 389
Nedbetalt i år	1 238 187

0

Eiendoms kreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 980 211
Nedbetalt tidligere	-1 744 014
Nedbetalt i år	3 724 225

0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-1 239 406	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	34 624	-1 204 782

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2024	-3 727 851	
Nedbetalt i år	104 087	-3 623 764
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-4 828 546

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-599 250
SUM BORETTSINNSKUDD	-599 250

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	35

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	599 250
Pantelån	4 828 546
TOTALT	5 427 796

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

Bygninger	2 282 757
Tomt	188 870
TOTALT	2 471 627

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 3892 Selskapsnavn: BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET BERGSTIEN 11

Organisasjonsnummer: 941932940

Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Loftlokalet, Bergstien 11, Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Lars Egil Sætrang er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. 7 stemmeberettigede og en ved fullmakt

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

✓ Vedtatt. Som fører av protokollen ble Lars Egil Sætrang foreslått. Som protokollvitner ble Aleksander Jæger og Kris-Aron Holseter Furuberg vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

6. Endring av vedtektene

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

Styrets innstilling

Endringene i vedtektene vedtas slik de er foreslått.

Forslag til vedtak:

Borettslagets vedtekter endres i tråd med styrets forslag.

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

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 58.000 kroner.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte i borettslaget

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

Innstilling

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Erwin Paul Van't Land

Følgende stilte til valg:
Erwin Paul Van't Land

Styremedlem (se kommentar) (1 år)

Følgende ble valgt:

Baard Johannes Kvidaland

Følgende stilte til valg:

Baard Johannes Kvidaland

Vara-medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Christine Widerøe Frenvik

Følgende stilte til valg:

Christine Widerøe Frenvik



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546306597

Dokument

3892 Borettslaget Bergstien 11 07.05.2025

Hoveddokument

3 sider

Initiert på 2025-05-09 09:30:33 CEST (+0200) av

Rådgivningsteamet (R)

Ferdigstilt den 2025-05-09 10:08:27 CEST (+0200)

Initiativtaker

Rådgivningsteamet (R)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

smb@obos.no

Underskriverne

Lars Egil Sætrang (LES)

ekstern.styreledelse@gmail.com

+4790 05 04 09

Signert 2025-05-09 09:53:36 CEST (+0200)

Aleksander Jæger (AJ)

alekjaeger@hotmail.com

+4799516533

Signert 2025-05-09 09:31:09 CEST (+0200)

Kris-Aron Holseter Furuberg (KHF)

krifur@me.com

+4792261714

Signert 2025-05-09 10:08:27 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Vedtekter

for Bergstien 11 borettslag org.nr. 941 932 940 vedtatt på ordinært årsmøte den 7. mai 2025.

1. Innledende bestemmelser

§ 1-1 Formål

- 1) Bergstien 11 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

§ 1-2 Forretningskontor

- 1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

§ 1-3 Informasjon og kommunikasjon

- 1) Borettslagets oppslagstavle og kommunikasjonskanal velges av styret.
- 2) Andelseier plikter å registrere seg på kommunikasjonskanal valgt av styret, og skal sørge for at man mottar varslinger slik at man til enhver tid er oppdatert.
- 3) Andelseier plikter å gi leietaker, medboer eller tilsvarende tilgang til å registrere seg på kommunikasjonskanal valgt av styret.
- 4) Borettslagets vedtekter skal publiseres og ligge tilgjengelig på kommunikasjonskanal valgt av styret.

2. Andeler og andelseiere

§ 2-1 Andeler og andelseiere

- 1) Andelene skal være på kroner, se andelsbrev.
- 2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- 3) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

§ 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- 1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- 2) Ved et hvert eierskifte må erverver godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- 3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.
- 4) Nekte styret å godkjenne erverver som bruker, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 5) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver har rett til å erverve andelen.
- 6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

§ 3-1 Forkjøpsrett

- 1) Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Boret og overlating av bruk

§ 4-1 Boret

- 1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 2) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 4) Årsmøte kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 4-2 Overlating av bruk

- 1) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom
 - andelseier selv eller en person som nevnt i burettslagslova § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år
 - andelseier er en juridisk person
 - andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven
 - godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruker ikke kunne blitt andelseier.
- 2) Andelseier kan ikke søke om å overlate bruken av boligen til andre før andelseieren selv eier og har overtatt bruken fra tidligere andelseier. Styrets behandling av søknad er første styremøte etter mottak av søknad.
- 3) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal bruker regnes som godkjent.
- 4) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.
- 5) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- 6) Overlating av bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.
- 7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

§ 4-3 Bygningsmessige arbeider

- 1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- 2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, parabler, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

§ 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

- 1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner /vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- 3) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- 4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- 5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.
- 7) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1, pliktes dekket av andelseier.
- 8) Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 9) Nye eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

§ 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke jigger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- 2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier.
- 3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

§ 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- 1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen

andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

- 2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- 3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jfr. burettslagslova §§ 5-13 og 5-15.
- 4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jfr. burettslagslova § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

§ 6-1 Felleskostnader

- 1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter burettslagslova § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.
- 2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- 3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

§ 6-2 Betaling av felleskostnader

- 1) Felleskostnader forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- 2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

§ 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

§ 7-1 Mislighold

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

§ 7-2 Pålegg om salg

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

§ 7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

§ 8-1 Styret

- 1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – 2 – andre medlemmer med ett – 1 – varamedlem.
- 2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av årsmøte. Varamedlem velges for et år. Styremedlemmer og varamedlemm kan gjenvelges.
- 3) Styret skal velges av årsmøte. Årsmøte velger styreleder ved særskilt valg.

§ 8-2 Styrets oppgaver

- 1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtes vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- 2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- 3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 8-3 Styrets vedtak

- 1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- 2) Styret kan ikke uten at årsmøte har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om
 - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
 - å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf burettslagslova § 3-2 andre ledd,
 - salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 - å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
 - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Årsmøte

§ 9-1 Myndighet

- 1) Årsmøte er øverste myndighet i borettslaget.

§ 9-2 Tidspunkt for årsmøte

- 1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- 2) Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

- 1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

- 2) Årsmøte skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- 3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter burettslagslova eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinært årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1. ledd.

§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

§ 9-5 Møterett

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

§ 9-6 Møteledelse og protokoll

- 1) Årsmøte skal ledes av styreleder med mindre årsmøte velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i årsmøte, og alle vedtak som blir gjort der.

§ 9-7 Stemmerett og fullmakt

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

§ 9-8 Vedtak på årsmøte

- 1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøte fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- 2) Med de unntak som følger av burettslagslova eller vedtektene her fattes alle beslutninger av årsmøte med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøte på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- 3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

§ 10-1 Inhabilitet

- 1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- 2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til burettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter burettslagslova §§ 5-22 og 5-23.

§ 10-2 Taushetsplikt

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

§ 10-3 Mindretallsvern

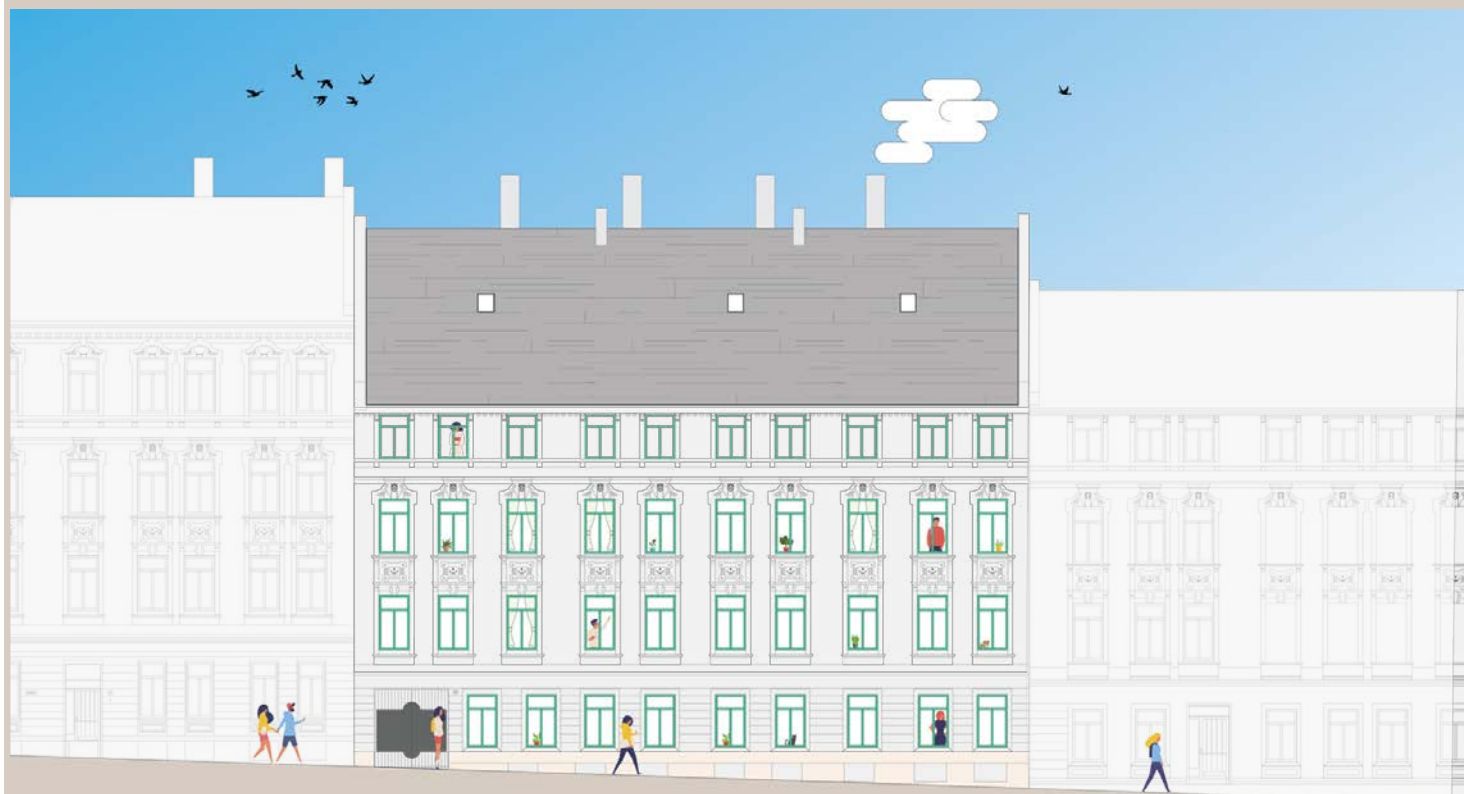
- 1) Årsmøte, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer for forholdet til borettslovene**§ 11-1 Vedtektsendringer**

- 1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 11-2 Forholdet til borettslagslova

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



Om Borettslaget Bergstien 11 og ordensreglementet

- Om borettslaget -

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

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

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

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

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

- Ordensreglement -

Generalforsamling

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

Kommunikasjon

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

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

Dugnad

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

Vaskeordning

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

Fellesarealer

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

Bakgården

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

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

Tørkeloft & klestørk

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

Ro og fred

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

Brannsikkerhet

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

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

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

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

Resirkulering og avfall

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

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

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

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

Bod

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

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

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

Dyrehold

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

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

Vaktmestertjenester

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

Utleie

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

Forsikringer

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

bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Et felles ansvar

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

Oppdatert av styret
Oslo
Juni 2020

Oslo Eiendomsmegling AS
Notar Oslo v/Anna Gule
Pb. 3026 Alexander Kiellands plass, 0132 OSLO
E-post: anna@notar.no

Deres ref.: 17-0122/25 . Vår ref.: 3892-1-09

Dato: 23.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Bergstien 11
Organisasjonsnr: 941932940
Andelseier: Van't Land, Erwin Paul
Medeier: Yong, Chui Hsia
Leilighetsnummer: 09
Adresse: Bergstien 11 B, 0172 OSLO
Andelsnummer: 9
Gnr. 218
Bnr. 42
Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 54589328.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208263323
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 1 178 202,00
Innfrielsesdato: 30.09.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208263331
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70%
Restsaldo 3 543 831,00
Innfrielsesdato: 30.09.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 816,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	2 322,00	
Eiendomsskatt		390,00 fra 01.11.2025
Felleskostnader	4 494,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 210,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 446,-
Annen formue:	12 310,-
Gjeld:	310 248,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208263323
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	Obos Boligkreditt AS
Lånenummer:	98208263331
Restsaldo:	303 405,53
Kapitalkostnader:	2 253,48

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 303 405,53,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Nabolagsprofil

Bergstien 11B - Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 411 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

 Falck Ytters plass	2 min 
Linje FB5A, FB5B, 21	0.2 km
 Holbergs plass	10 min 
Linje 17, 18, 19	0.9 km
 Nationaltheatret stasjon	18 min 
Totalt 10 ulike linjer	1.5 km
 Nationaltheatret	18 min 
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.5 km
 Oslo S	25 min 
Totalt 24 ulike linjer	2 km

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	5 min 
550 elever, 28 klasser	0.4 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	9 min 
508 elever, 26 klasser	0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	12 min 
366 elever, 19 klasser	0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	12 min 
412 elever, 30 klasser	1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	19 min 
417 elever, 24 klasser	1.5 km
Oslo katedralskole	6 min 
560 elever, 21 klasser	0.5 km
Edvard Munch videregående skole	9 min 

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

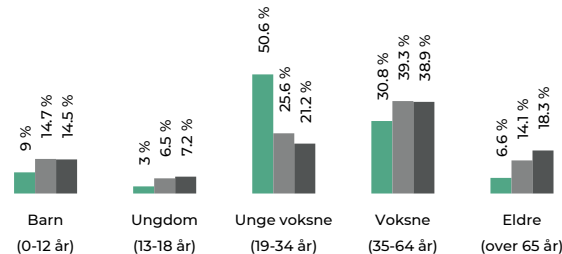
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år)	2 min 
29 barn	0.1 km
Akersbakken barnehage (1-5 år)	4 min 
39 barn	0.4 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1-5 år)	6 min 
51 barn	0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Ila	3 min 
Post i butikk, PostNord	0.2 km
Coop Prix Waldemar Thranesgate	3 min 
Post i butikk	0.2 km



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

Primære transportmidler

1. Buss

2. Gående

Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

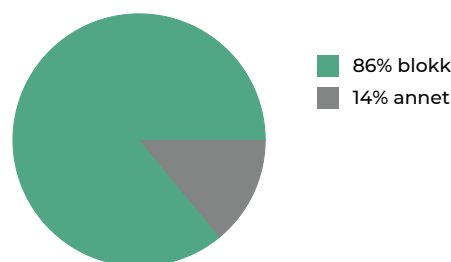
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

🏃 Falck Ytters plass	2 min 🚶
Ballspill	0.2 km
🏃 St. hanshaugen balløkke	5 min 🚶
Ballspill	0.4 km
🏊 Fresh Fitness St. Hanshaugen	3 min 🚶
🏊 SiO Athletica Vulkan	7 min 🚶

Boligmasse



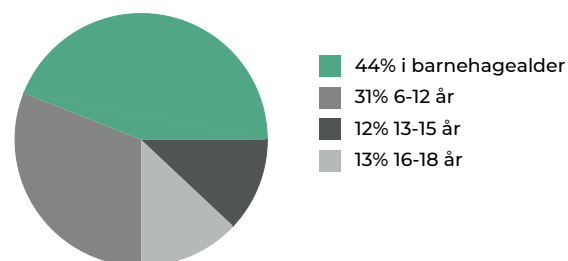
«Folk er vennlige og det er et godt samhold :))»

Sitat fra en lokalkjent

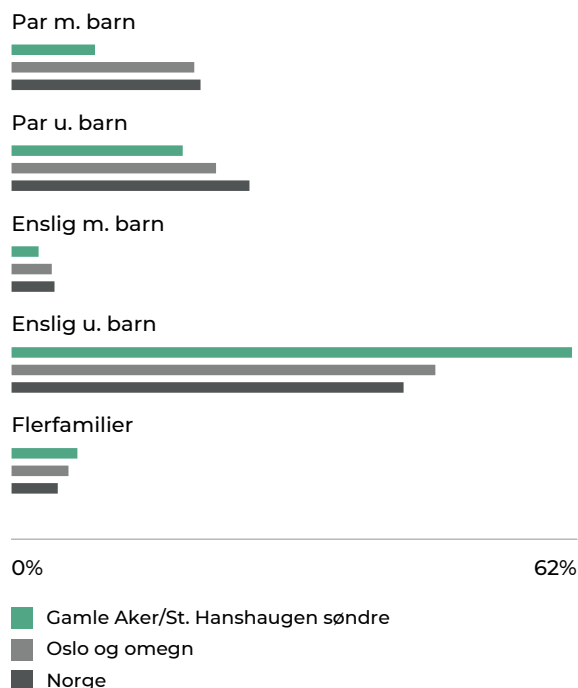
Varer/Tjenester

📍 St.Hanshaugen Senter	3 min 🚶
📍 Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

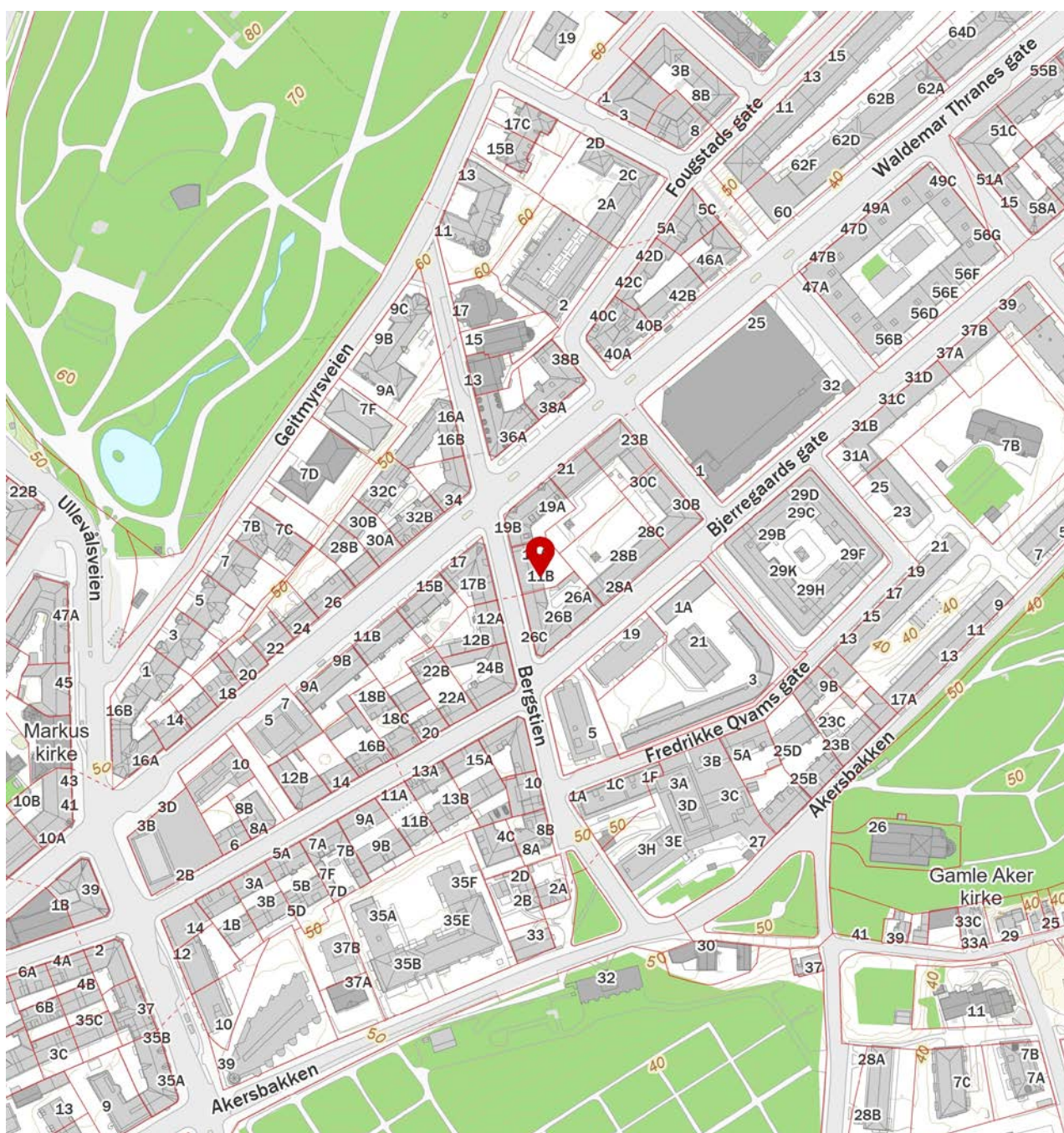
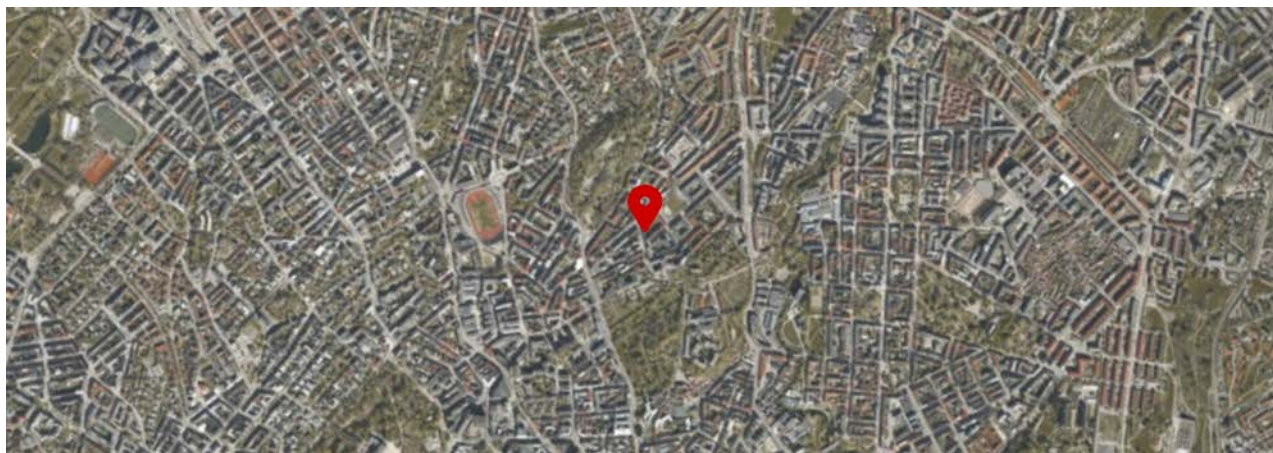


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

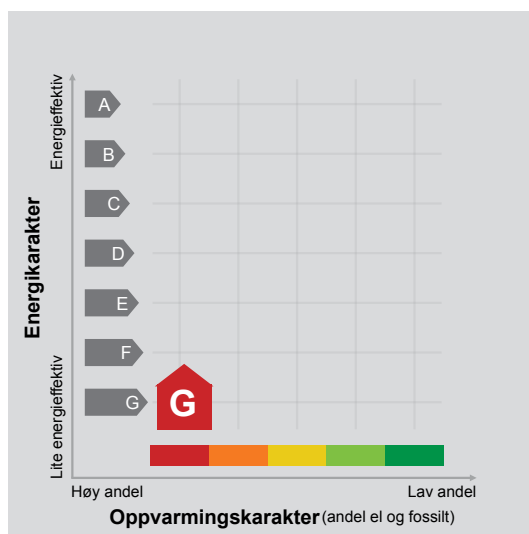


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Bergstien 11B
Postnummer	0172
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	42
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80535406
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-183579
Dato	23.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 20 000 kWh pr. år

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

20 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!





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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

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, finansierungsplan, 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0122/25

Adresse: Bergstien 11B, 0172 OSLO, gnr. 218, bnr. 42,
andelsnr. 9 i Bergstien 11 Borettslaget med
orgnr. 941932940 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Ernest Kastrati

Tlf: 482 90 120

Epost: ernest@notar.no

Salgsoppgavedato: 30.10.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/