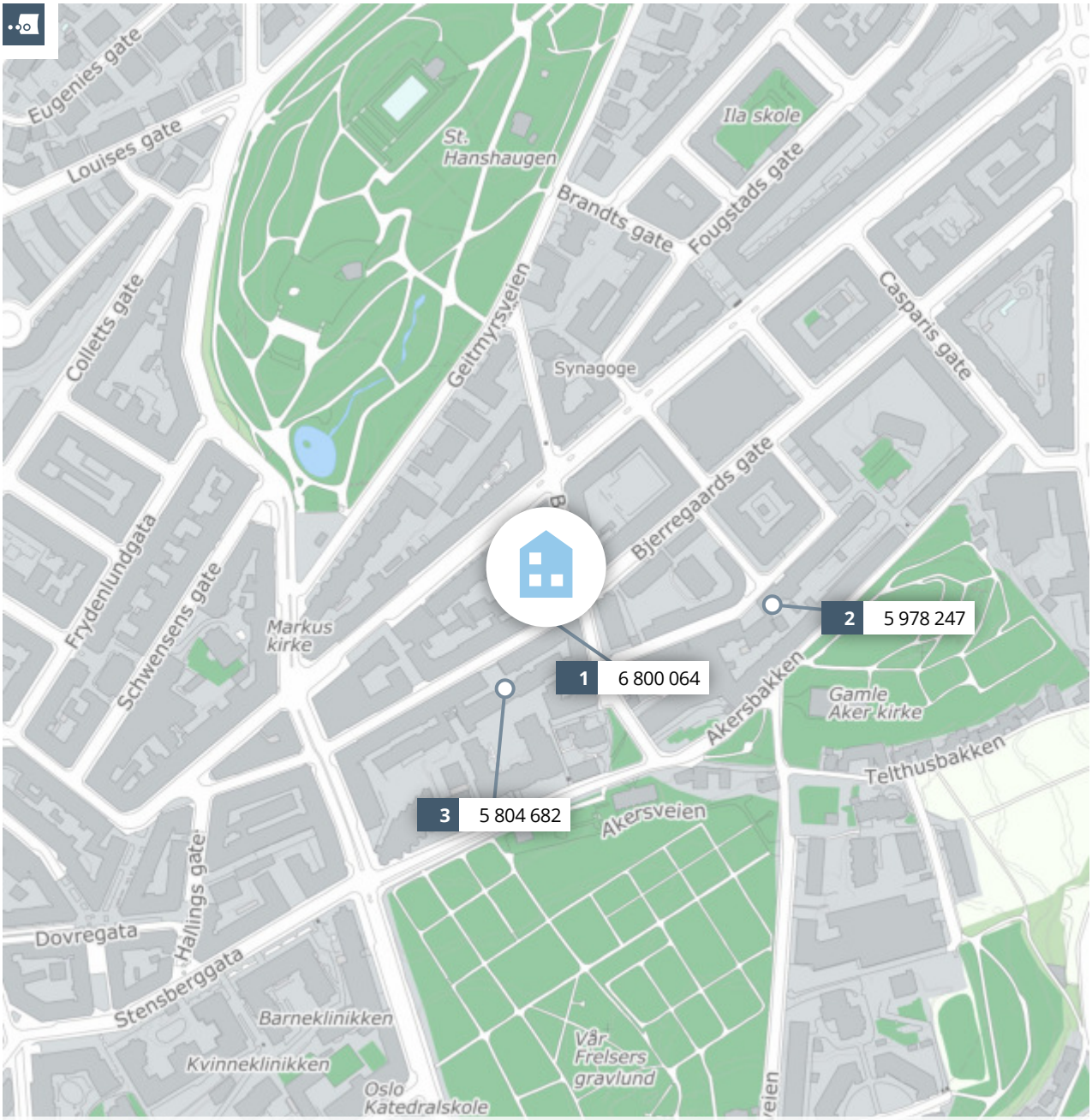
BERGSTIEN 12B

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

BERGSTIEN 12 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 10.02.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ida K Myhrvold.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bergstien 12 B, 0172 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1898

GNR 218 BNR 43 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 2

Verdivurdert til

5 400 000

173 111	5 573 111	129 607
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	43 m²	10 m²	0 m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	4 160
Formue	49 413
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjerregaards gate 22 A 55 m² 1894 2. etg 2 sov				31.10.2024	6 500 000	**6 525 000**	275 064	6 800 064	**123 638**
2	Fredrikke Qvams gate 9 A 51 m² 1890 4. etg 2 sov				05.10.2024	5 790 000	**5 820 000**	158 247	5 978 247	**117 221**
3	Bjerregaards gate 11 B 46 m² 1896 3. etg 1 sov				22.01.2025	5 250 000	**5 800 000**	4 682	5 804 682	**126 189**

Dette er en elegant 2-roms leilighet med balkong. Boligen har en ettertraktet og rolig intern beliggenhet i sameiet, samt en meget sentral beliggenhet på St.Hanshaugen! Denne klassiske leiligheten ligger i byggets 3. etasje og fremstår meget lekker og innholdsrik. Boligen har bevarte, klassiske detaljer som originale tregulv, generøs takhøyde på ca. 3,08 meter med rosett og stukkatur, originale fyllingsdører og store vinduer. Boligen har en hyggelig balkong mot frodige og hyggelige fellesarealer. Hele boligen vender mot rolige omgivelser i indre gårdsrom og oppleves luftig med god planløsning med et stort soverom med plass til dobbeltseng og to fine garderobeskap, stue med vedovn og plass til stort spisebord og sofagruppe, separat kjøkken, dusjbad og toalettrom.

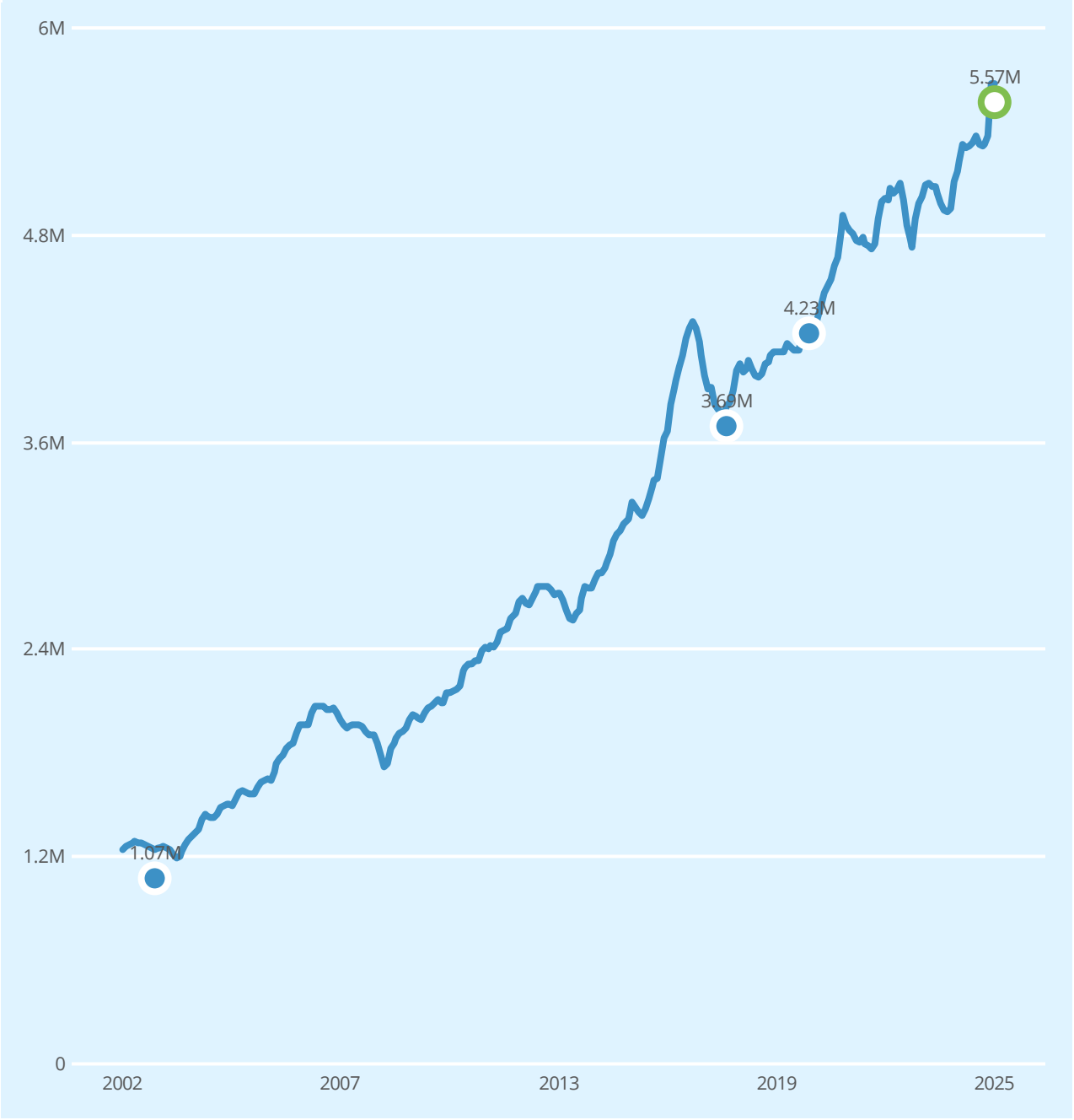
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger

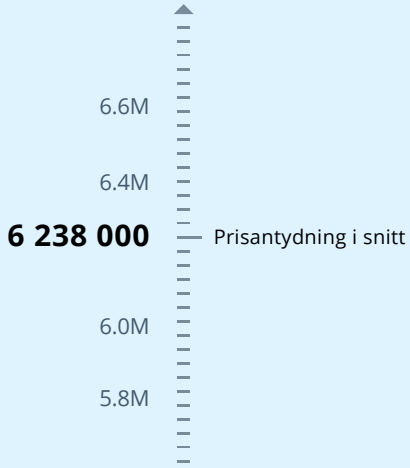


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.02.2020	04.03.2020	06.07.2020	3 790 000	4 070 000	163 357	4 233 357
12.01.2018	23.01.2018	23.03.2018	3 250 000	3 510 000	179 400	3 689 400
01.11.2002	13.11.2002		1 100 000	1 030 000	41 040	1 071 040

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 2 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

86
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 2 grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

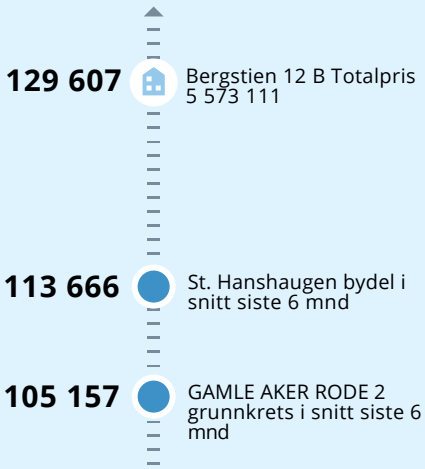


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92240427

Selger 1 navn
Unn Anett Brattebø Fenne

Gateadresse
Bergstien 12B

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring AS

Polise/avtalenr.: 80457924

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

Document reference: 92240427

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

Svar: Nei

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

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

Beskrivelse: Skjevhet i gulv som normalt i eldre bygg

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ikke rapportert om sopp- eller råteskader. I første etasje har det blitt observert maur (ifølge informasjon på Facebook), men dette er ikke bekreftet som et vedvarende problem.

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: Nei

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, tømrerarbeid 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

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

Document reference: 92240427

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

Document reference: 92240427

Tilleggskommentar

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 nedstigenede 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92240427

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Unn Anett Fenne	eb2827f00abb8dded5c654f379dcb1551df8715d	09.02.2025 07:38:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 92240427

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

Tilstandsrapport

Bergstien 12 B, 0172 OSLO
OSLO kommune
gnr. 218, bnr. 43
Andelsnummer 12

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 21.08.2024 **Rapportdato:** 28.08.2024 **Oppdragsnr.:** 20409-24251 **Referansenummer:** GD2100

Autorisert foretak: M-Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftsleire. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med takstein. Bygningen er oppført over 4 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

INNVENDIG Gå til side

Hvitpigmenterte tregulv i leiligheten.
Malte slette vegg- og takflater. Brystningspanel i entré.
Nedsenket tak i entré og på kjøkken med innfelte downlights.
Stukkatur og rosetter i stue og på soverommet.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 3,08 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt dusjbad med varmekabler, dusjnisje og veggmontert servantskap og opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet ble pusset opp i 2008. Det foreligger ingen beskrivelse eller dokumentasjon utover det. Det gjøres oppmerksom på at selv om overflater vurderes til tilstandsgrad 1, vil det fremdeles være forhold som blant annet alder på underliggende konstruksjoner og tettesjikt/membran som utgjør at hele konstruksjonen vurderes til tilstandsgrad 2. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite en-speils fronter og overskap med benkebelysning. Mørk laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og avtrekksvifte fra Siemens, oppvaskmaskin fra AEG og kjøl/frys fra Ikea.

SPESIALROM Gå til side

Delvis flislagt toalettrom med varmekabler og malte slette vegg- og takflater.
Veggmontert servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Gulvstående klosett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Vannrør av både kobber og rør i rør.
Synlig avløpsrør i plast..
Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Eldre varmtvannstank av ukjent alder og størrelse er plassert mot taket på toalettrom.
Det er felles dørcallinganlegg.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A hovedsikring og 7 fordelingskurser.
Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

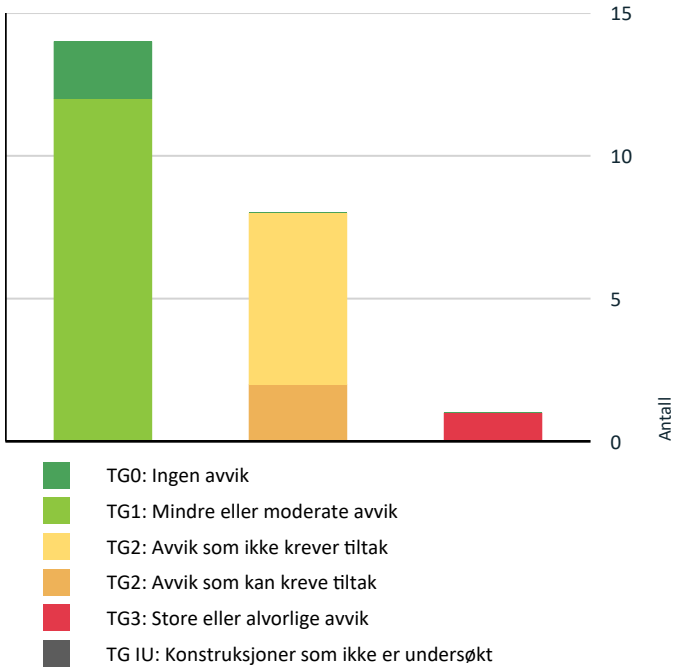
Boligbygg med flere boenheter

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

Ser ut som deler av trappebod og tidligere klaskedo er innlemmet i leiligheten og at kjøkken er minsket noe til fordel for dusjbad.

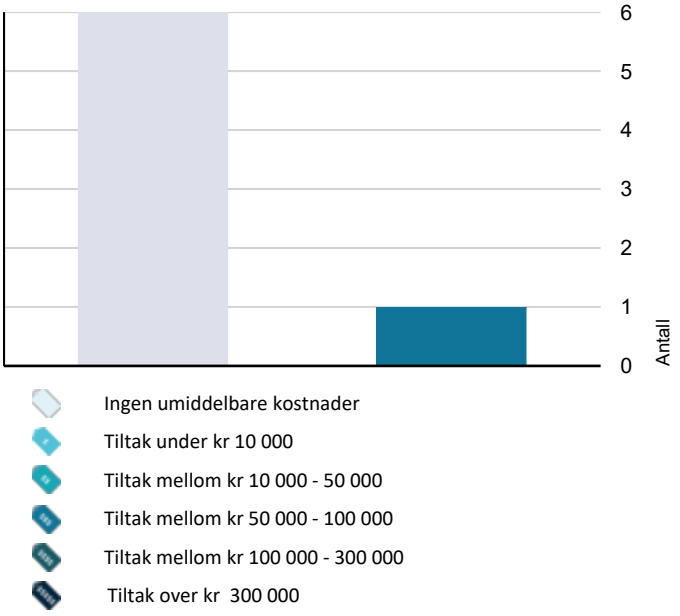
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke. Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > 3. Etasje > Dusjbad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Dusjbad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1988.
Vinduene er generelt utadslående.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe utvendig slitasje på vinduer.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

TG 1 Dører

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 klassifisering.
Døren er innadslående.

To-fløyd balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2005.
Dørene er utadslående.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget balkong i stål med lakkert spilerekkverk og impregnerte terrassebord.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,00 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Hvitpigmenterte tregulv i leiligheten.
Malte slette vegg- og takflater. Brystningspanel i entré.
Nedsenket tak i entré og på kjøkken med innfelte downlights.
Stukkatur og rosetter i stue og på soverommet.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 3,08 m.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre isolert med antatt stubbloftsleire.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 18 mm på kjøkkenet, ca 28 mm i entré, ca 38 mm i stuen og ca 43 mm på soverommet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat er basert på en evt flytavretting. Nye overflater er ikke hensyntatt. Det er ikke foretatt kontroll av bæreevnen til bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset og malt pipeløp med peisovn i stuen.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Originale smijernstrapper med flislagte repos.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er borettslagets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte fyllingsdører.

–

Dører med normal funksjon. Dørene må ikke sammenlignes med nye dører selv om tilstandsgraden er satt til 1. Dørene innehar noe skjevheter og slark i lukkemekanismer.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverom.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

3. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Flislagt dusjbad med varmekabler, dusjnisje og veggmontert servantskap og opplegg for vaskemaskin.

–

Det opplyses i forrige salgsoppgave at badet ble pusset opp i 2008. Det foreligger ingen beskrivelse eller dokumentasjon utover det. Det gjøres oppmerksom på at selv om overflater vurderes til tilstandsgrad 1, vil det fremdeles være forhold som blant annet alder på underliggende konstruksjoner og tettesjikt/membran som utgjør at hele konstruksjonen vurderes til tilstandsgrad 2. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.

3. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Hvite 15x15cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

3. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Overflater Gulv

Mørke 15x15cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 13 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Selv om fall til sluk kan ha tilfredstilt kravene ved oppføring, er høydeforskjellen for lav i forhold til dagens krav på 25 mm som legges til grunn ved vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Badet fungerer med dagens fall. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med vannlås plassert i dusjsonen.
Synlig membran/tettesjikt i forbindelse med sluket.

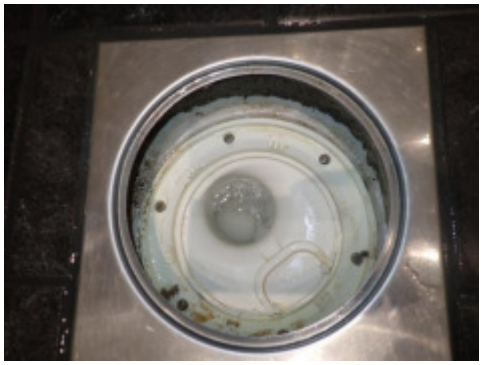
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ukjent type tettesjikt/membran i sluk. Tettesjikt/membran på vegger og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent opprett ved terskel. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad av sluk, membran og tettesjikt basert på alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

3. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Fastmontert dusjvegg og termostatstyrt dusjbatteri i krom med hånddusj.
Veggmontert speil med belysning og servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltakning fra tilstøtende rom grunnet hindringer som vannrør, avsløpsrør og kjøkkeninnredning. Det er derimot foretatt stikktakning i synlig bunnsvill under kjøkkensokkel uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite en-speils fronter og overskap med benkebelysning. Mørk laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og avtrekksvifte fra Siemens, oppvaskmaskin fra AEG og kjøl/frys fra Ikea.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Integrert avtrekksvifte med kullfilter i overskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avkast fra avtrekket er avsluttet inne i skapet.
Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avkastet bør føres ut av skapet slik av viften fungerer som tiltenkt. Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med gjevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Delvis flislagt toalettrom med varmekabler og malte slette vegg- og takflater.

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Teknisk anlegg

Tilstandsrapport

Veggmontert servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Gulvstående klosett.

–

Tilstandsgrad basert på overnevnte.

–

Rommet har eldre plastsluk på gulvet. Selv om rommet har gulvsluk vurderes rommet ikke som et våtrom grunnet rommets beskaffenhet. Det lar seg ikke montere dusj eller liknende i rommet som gjør at overflater og underliggende konstruksjoner blir utsatt for direkte vannpåkjenning. Dersom bruken av rommet endres må det vurderes om det må anlegges egenskaper som et våtrom innehar. Det er trolig ingen membran/tettesjikt i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Vannrør av både kobber og rør i rør.

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

Rørkurser på rør i rør system er ikke merket i skapet.
Rør i rør system under kjøkkenet er tilkoblet et komplett system og det mangler tettemuffe mellom varerrør og vannrør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rørkurser bør merkes for å klart se hvilket rør som går til de forskjellige installasjonene.
Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene for å forhindre en eventuell vannskade ved lekkasje fra rør i rør system.
Overvåk tilstanden jevnlig. Grunnet manglende dokumentasjon vil det kunne være usikkerhet tilknyttet røropplegget. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon uten tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk og tilluft via ventiler i yttervegger. Om det lar seg gjøre bør det monteres ventiler i yttervegger for i bedre ventileringen og unngå kondensering. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin på badet.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

TG 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Eldre varmtvannstank av ukjent alder og størrelse er plassert mot taket på toalettrom.

–

Anbefalt brukstid på varmtvannsbereder er på ca 20 år.
Etter dagens krav skal varmtvannsbereder på over 1500w være tilkoblet med fast tilkobling. Bereden er ikke med fast tilkobling - kun stikkontakt. Det anbefales at det monteres fast tilkobling for redusering av varmegang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på varmtvannsbereder er oppbrukt. Det nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at utskifting kan være nært forestående.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må varmtvannsbereder skiftes ut. Tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Andre installasjoner

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

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.

Undertegnede er ikke sertifisert på elektrofaget og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av anlegget. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
32A hovedsikring og 7 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Det er ikke utført noe elektriske arbeider etter at selger flyttet inn i 2020.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Det foreligger en samsvarserklæring, 17.03.2017 i sikringsskapet for montering av fjernavleser.
4. 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?
   kke mottatt informasjon om det foreligger en kontrollrapport fra Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller andre tilsvarende kontrollinstanser, eller om det finnes avvik som ikke er utbedret, eller om kontrollen er over 5 år gammel
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

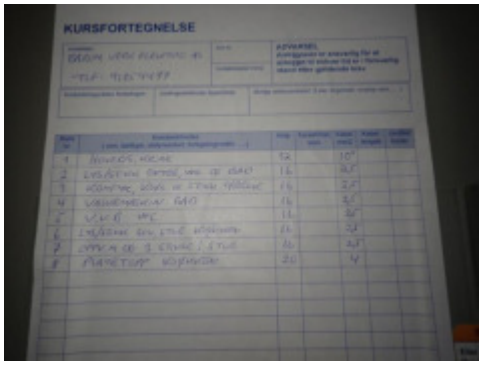
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Det anbefales likevel en grundig kontroll av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon på en nylig utført kontroll. Dette kan bidra til å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller dagens sikkerhetskrav.



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

–

Lovpålagt brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

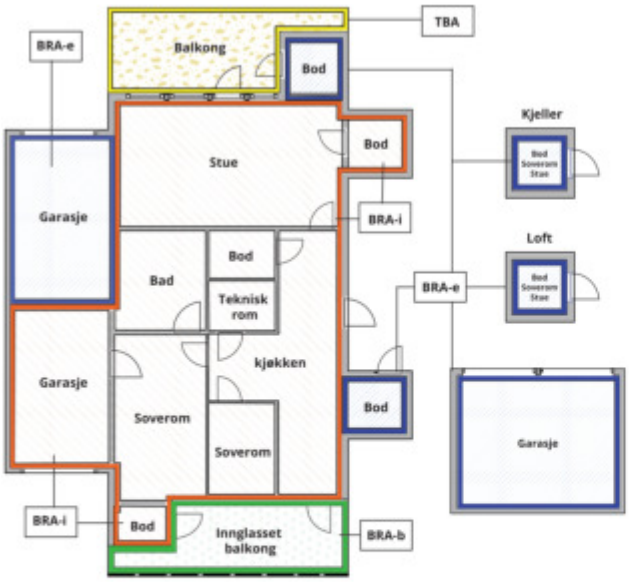
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

En 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		4		4	
3. Etasje	43			43	4
Kjeller		6		6	
SUM	**43**	**10**			**4**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
3. Etasje	Dusjbad , Entré , Kjøkken , Soverom , Stue , Toalettrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Utgang til nordvendt balkong på ca 4,3 m2 fra stuen.

Leiligheten disponerer en loftsbod med et gulvaraeal på ca 4,4 m2 og en kjellerbod med et gulvareal på ca 5,8 m2.
Selger opplyser i tilllegg at denne andelen deler en trappebod med naboen.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Ser ut som deler av trappebod og tidligere klaskedo er innlemmet i leiligheten og at kjøkken er minsket noe til fordel for dusjbad.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	43	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2024	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Unn Anett Brattebø Fenne	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	43		0	597.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bergstien 12 B

Hjemmelshaver
Bergstien 12 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BERGSTIEN 12 BORETTSLAGET	943792488		OBF	Fenne Unn Anett Brattebø

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
12	49 413	*31.12.2023*	178 405	*19.08.2024*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Borettslaget Bergstien 12 i Bydel St. Hanshaugen.
To-roms leilighet med separat kjøkken og balkong beliggende i indre bakgård i byggets 3. etasje. Leiligheten har en tilbaketrukket og attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen. Her har man det meste i umiddelbar nærhet som butikker, matbutikker, caféer etc. Det er også godt med offentlig buss kommunikasjon på St. Hanshaugen. Det er blant annet kort gange til parkområdet på St.Hanshaugen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 597,5 m2. Bakgård belagt med grus og belegningsstein samt diverse beplantinger. Det er sittegruppe og søppelskur.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 4031,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, tillegg bredbånd mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	80457924			

Kommentar
Borettslagets forsikring.
Andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.08.2024	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	26.08.2024	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	21.08.2024	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Salgsprospekt	28.08.2024	Opplysninger om boligen fra forrige omsetning	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/GD2100

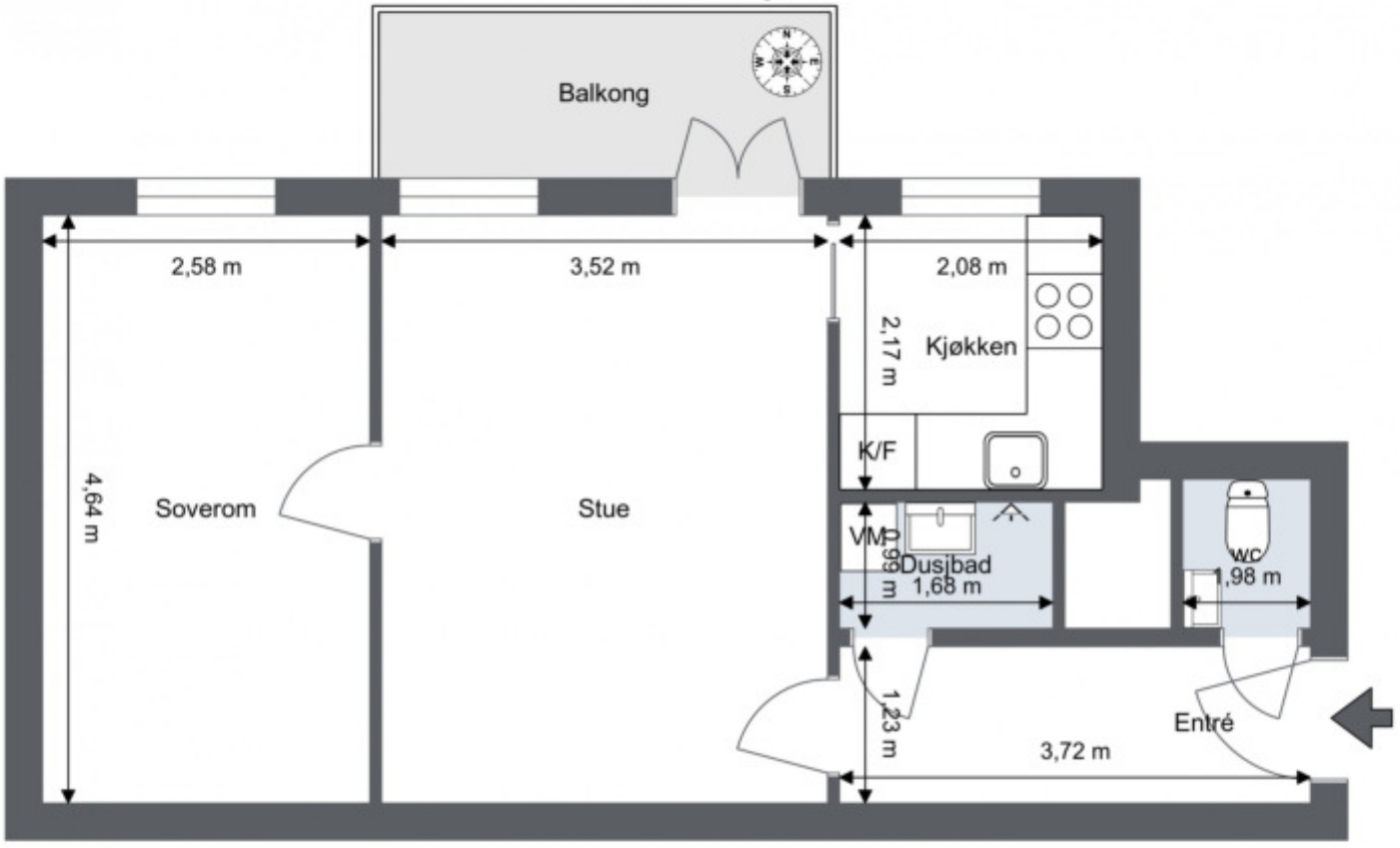
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

M-TAKST

Bergstien 12B

3. Etasje



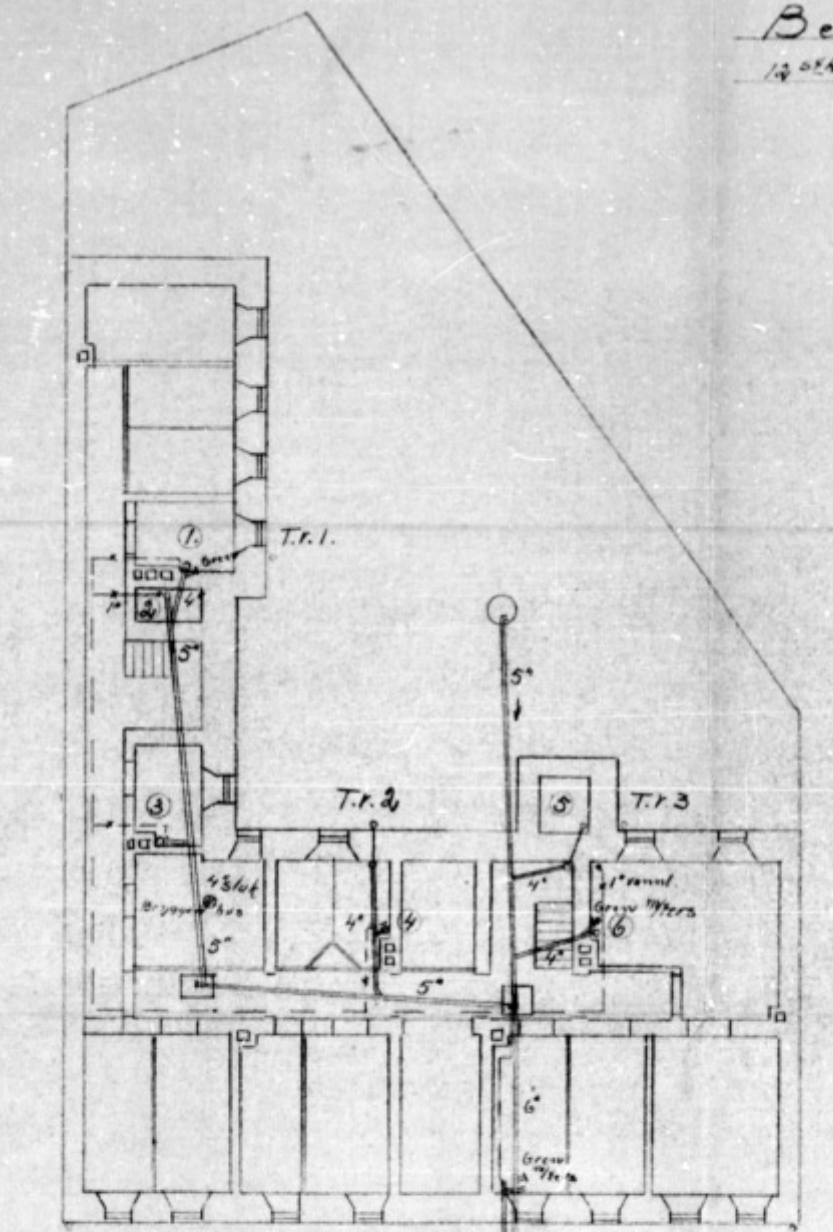
Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

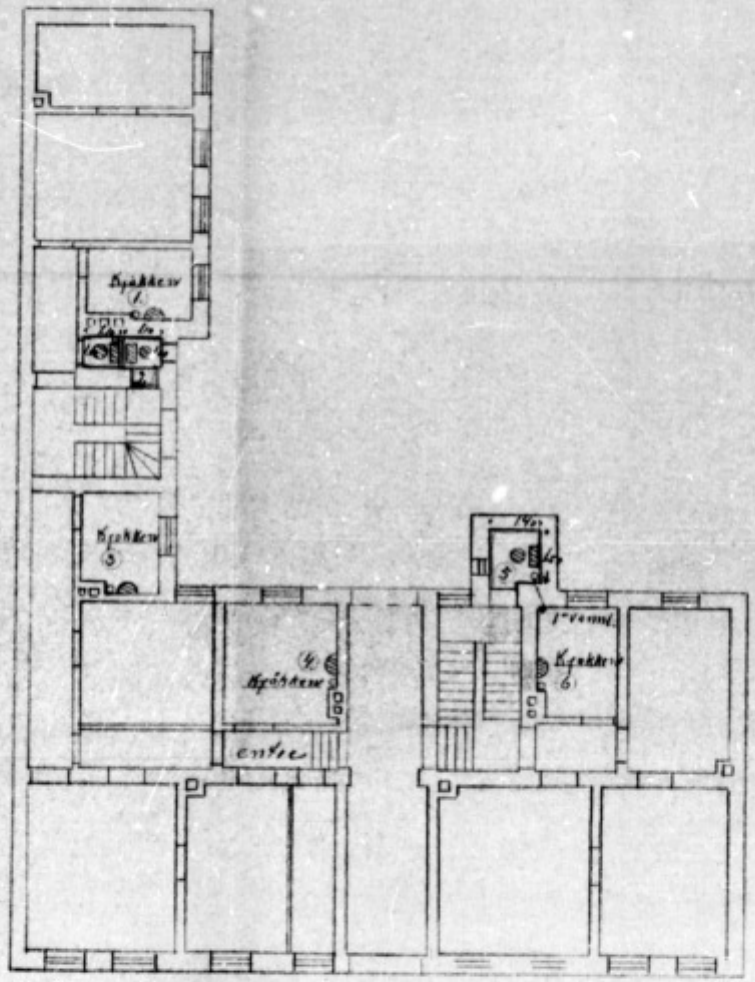
19x

Bergstien nr. 12

12 Stk vannklosetter M: 1/100

BYGNINGSCHEFEN 1937. OSLO





1ste etg plan

W.C. rummene har samme beliggenhet i 2den 3de og 4de etasje

S. Pedersen & Søn
Oslo 3/1 1937 Nr. Arg. 9 13

318 m²

-19-

258.95.
8.20 95
1060. 95. I

Kjøkken
Bur
Entre
Stue
Kammer
Entre
Kammer
Stue
Kammer
Stue
Stue
Stue
Stue
Kammer
Kjøkken
Kjøkken
Kammer
Entre
Entre
Bur
Entre
Kjøkken
Stue
Kammer
Stue
Stue
Stue

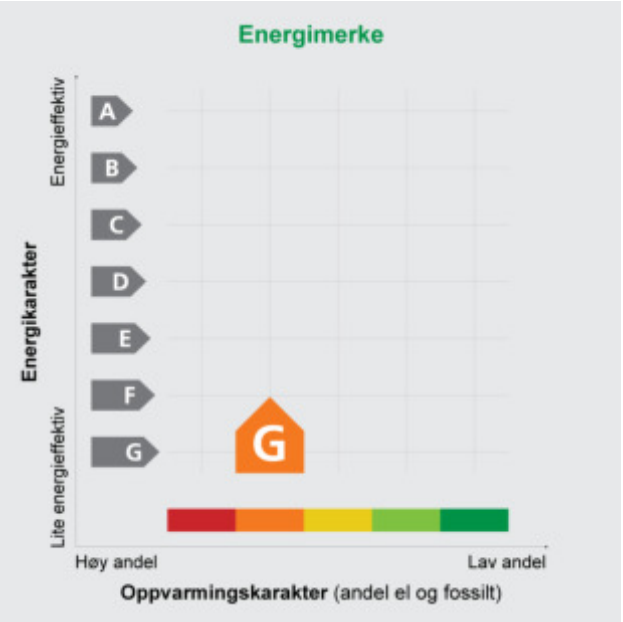
5.45
9.90
4.55.
7.35
2.35
2.50
5.50
10.90
21.20.

2-3-4de Etages Plan til Bygningen

5 10 15 20 mtr.

ENERGIATTEST

Adresse	Bergstien 12 B
Postnr	0172
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	218
Bnr.	43
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80535414
Bolignr.	H0302
Merkenr.	A2020-1100750
Dato	21.02.2020



Innmeldt av	Daniel Eikaas

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Borettslaget Bergstien 12		V³r ref.:	237/12	Fødselsdato eier:	14.07.1991
Bergstien 12 B		Type:	Frittst³ende borettslag		
0172 OSLO		Eiere:	Unn Anett Brattebø Fenne		
Organisasjonsnr:	943 792 488	Andelsnr:	00012		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 4 031

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	772
	Renter og avdrag	812
	FELLESKOSTNADER	1 866
	Tillegg bredb³nd	263
	Trappevasktillegg	318

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	178 405	Gjeld siste ³rsoppg.:	182 965
Klient ajourf. l³n:	1 789 176,92	Klient gj. s. ³rsoppg.:	1 834 908

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 12134801903, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 19.08.2024: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 52

Saldo per 19.08.2024: 1 789 177

Andel av saldo: 178 405

Første termin/første avdrag: 01.09.2017 (siste termin 01.06.2037)

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Erik Rolfsrud Nergaard

Adresse: Bergstien 12 A

Postnr/-sted: 0172 OSLO

E-post: N/A

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 19.08.2024

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

		Gjeld:	182 965	Andre inntekter:	1 651
Annen formue:	49 413	Utgifter:	10 025		

7: P³lydende

P³lydende:	400	Opprinnelig innskudd:	74 000
Andelsnr:	00012	Partialobligasjonsnr:	00012

8: Bygning/eiendom

Bygge³r: 1898

Gårds/bruksnr: 218/43

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	80457924

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0302
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		

Boligopplysninger:

Borettslaget Bergstien 12	V³r ref.:	237/12	Fødselsdato eier:	14.07.1991
Bergstien 12 B	Type:	Frittst³ende borettslag		
0172 OSLO	Eiere:	Unn Anett Brattebø Fenne		
Organisasjonsnr: 943 792 488				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato		

Fasiliteter:

Forkjøpsrett. Merk forkjøpsrett 10 dager jfr vedtekter er feil - skal følge brl lags loven 20 dagers forkjøpsrett

BRUKSOVERLATING (TIDLIGERE KALT FREMLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad m³ sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd p³ borettslagsloven og kan føre til salgsp³legg og fravikelse.
Kortidsutleie kan kun skje opptill 30 døgn pr ³r.

Bredb³nd, kabel-tv
Borettslaget Bergstien 12 har avtale med Telia for leveranse av bredb³nd og/eller kabel-tv.

Boder i trappeoppgang er fellesareal, men disponeres av andelseiere

Borettslaget har ikke parkeringsplasser.

Nøkler, skilt
Nøkler til inngangsdører og postkasse bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Vaktmester- og renholdstjeneste
Borettslaget Bergstien 12 har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Vidar Vanvik og kan treffes p³ 467 93 950. Vidar ivaretar oppgavene knyttet til daglig drift, renhold, snøm³king og lyspærer. Styret i Borettslaget Bergstien 12 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Annen informasjon:

VEDTEKTER FOR BERGSTIEN 12 BORETTSLAGET

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Bergstien 12 Borettslaget. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett)*. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 15 andeler, pålydende *NOK* 400 *per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

Flere fysiske personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[2]

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere.

[2] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Hvis det foreligger en rettskraftig dom fra tingretten på at borettslaget har saklig grunn til å nekte å godkjenne ny eier, skal andelen avhendes innen 3 måneder fra domsavsigelse. Alle kostnader for dette dekkes i sin helhet av eier.

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

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp tilfire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett[3]

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skillsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen ti dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn seks måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig[4] om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Melding om forkjøpsrett varsles alle andelseiere med oppslag i oppgangen.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.[5]

Laget setter som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

---

[3] Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

[4] Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varsling. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamlingen.

[5] Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

Laget kan settes som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

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

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret utarbeider vanlige ordensregler, som vedtas av generalforsamlingen i laget.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[6]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt[7]

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater og våtrom. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer og våtrom, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Ved rehabilitering eller nybygg av våtrom skal dette utføres i henhold til gjeldende normer og forskrifter gitt av myndigheter, forsikringsselskap etc. Bygging av nytt våtrom er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven. Alle kostnader for dette dekkes i sin helhet av andelseier.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

[6] Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

[7] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt[8]

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra gjeldende fordelingsnøkkel, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[9]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer

[8] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8. Når særskilte grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten eller forbruk.
[9] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold. Legalpant fra 01.07.06.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-forsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

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

Ved innkallelse pr post, gjelder poststemplet dato.

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer[1] Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år. Styrets leder velges særskilt. Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

Styret kan treffe vedtak når 3 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket.

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Leder og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Boder

Styret fordeler bruken av boder i henhold til gjeldende bodplan.

Alle boder har innlagt strøm fra felles måler. Den felles strømmen skal kun benyttes til oppvarming og belysning. Alle boder skal ha røykvarsler.

Etter godkjenning fra styret kan det monteres egen strømmåler for bruk av strøm til andre formål. Bruk av elektriske apparater til andre formål enn oppvarming og belysning kan kun skje etter godkjenning fra styret i det enkelte tilfellet. Installasjon av egen strømmåler eller egne elektriske apparater gir ikke andelseierne utvidede rettigheter til bod i fellesarealene utover det som følger av den til enhver tid gjeldende bodplanen.

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen strømmåler og egne elektriske apparater i bodene. Alle elektriske apparater skal overholde tekniske krav til brannsikkerhet. Apparater som inkluderer vann skal ha installert lekkasjesikring.

7.2 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

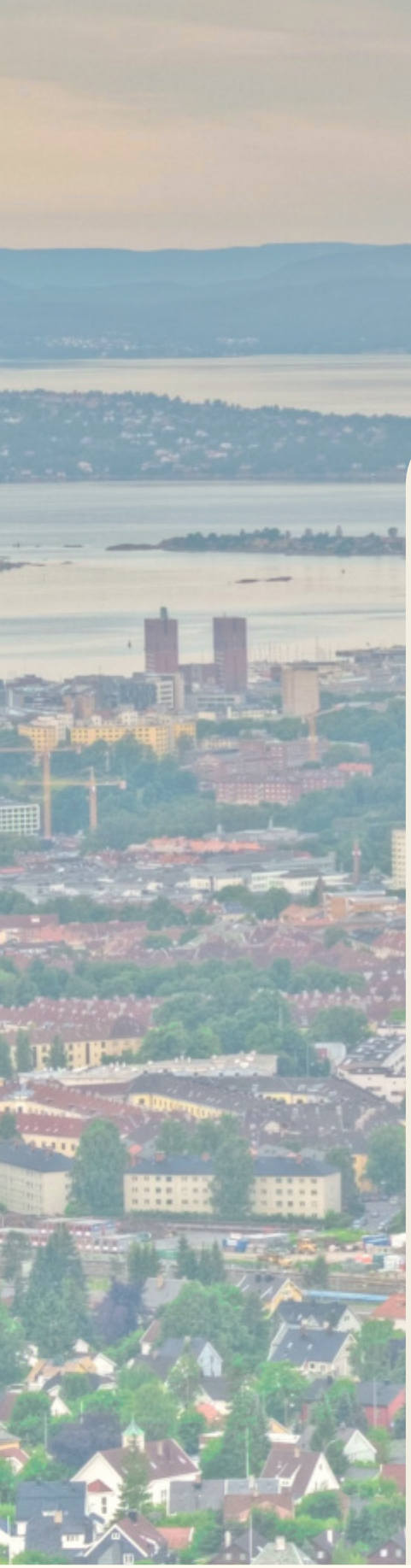
Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.3 Revisjon

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

7.4 Endring av vedtekter

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



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Bergstien 12

Generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 14.05.2024, kl 17:00

Sted: i Bergstien 12 - bakgården

Generalforsamling i Borettslaget Bergstien 12

Tirsdag 14.05.2024, kl 17:00

i Bergstien 12 - bakgården

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Bergstien 12

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 15.000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vedtak av bodplan for borettslaget

På generalforsamlingen 2022 la styret frem utkast til 5 alternativer til løsning på bodsaken som en orienteringssak. Styret noterte følgende innspill fra beboerne:

- Forslag om mulighet for avtale og kompensasjon i alternativ b-d (mellomløsningene) virket komplisert og vanskelig å administrere
- Fordel med enkel løsning som alle kan forstå
- Det virket som beboerne var åpen for en løsning med bodplan som viderefører eksisterende bruk av bodene i oppgang B frem til annet evt. blir bestemt, altså en løsning som bygger på alternativ c-d. Det var i alle fall ingen som uttalt var imot disse alternativene.
- En kompensasjonsordning for de i oppgang B som ikke får bruke bod i trappeoppgang, kan være å få bruke ekstra bod i kjeller/loft i stedet

I påfølgende styremøte 06.06.2023 kom styret fram til at innspillene på generalforsamlingen, og at det ikke virket å være noen uttalt konflikt om dagens bruk av bodene, tilsa at styret kunne fatte styrevedtak om bodplan uten å fremme saken på nytt til ny generalforsamling. I stedet ville styret legge vedtatt bodplan fram som

en orienteringssak for beboerne. Om beboerne da likevel ønsket å få saken behandlet på senere generalforsamling, ville styret gjøre dette.

Styrets vedtatte bodplan og følgebrev ligger vedlagt.

Om et flertall ønsker å få bodplanen behandlet av generalforsmalingen, vil styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling i etterkant.

4.2 Orientering fra styret om inngjerding av sykkelbod

Etter at vi har hatt flere tyverier fra sykkelboden, har styret arbeidet med å utrede sikring med gitter og port.

Det har ikke lyktes i å finne en standardløsning, da takhøyden i åpningen av sykkelboden er ganske lav, og porten må være bred nok til motorsykkel og lastesykkel. Gitter m.v. må derfor spesialbestilles.

Planen er å innhente anbud på løsning med stålgitter eller avskrekkende løsning i treverk, samt en to meter bred, låsbar port.

5. Forslag

5.1 Fra Ana Mastilo - til diskusjon - fellesarealene

Til diskussion:
- Skal vi ha skor og andre gjenstander utenfor ytterdøren?
- Bruke uteplassen til å raste hund?
- Bakgård og fellesareal: bør vi ha en container til våren for å fjerne ting fra loft, kjeller, og sykkelbod?

5.2 Fra Ana Mastilo - forslag - bakgården

Kjøpe ny småstein i bakgården?

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av ett styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Thomas Johansen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Jørgen Havsberg Seland

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Margrethe Rosbach og Gørild Benedicte Strender.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 24.04.2024

Styret i Borettslaget Bergstien 12

Styreleder, Erik Rolfsrud Nergaard
Styremedlem, Jørgen Havsberg Seland
Styremedlem, Thomas Johansen
Varamedlem, Margrethe Rosbach
Varamedlem, Gørild Benedicte Strender


OBF



ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Borettslaget Bergstien 12

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Erik Rolfsrud Nergaard
Styremedlem, Thomas Johansen
Styremedlem, Jørgen Havsberg Seland
Varamedlem, Gørild Benedicte Strender
Varamedlem, Margrethe Rosbach

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på erik.nergaard@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Bergstien 12

Borettslaget Bergstien 12 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 943792488. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 15 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Bergstien 12 har i perioden hatt egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Vidar Vanvik.

Vidar har ivaretatt oppgavene knyttet til daglig drift, renhold, snømåking og lyspærer. Kontrakten er nå sagt opp fra Vidars side, men han vil inntil videre fortsatt skifte lyspærer og se til bakgården.

Borettslaget Bergstien 12 har inngått ny avtale med renholdstjeneste med Novak AS. Renholdet skjer hver tirsdag. Novak kan også utføre andre vaktmestertjenester ved behov.

Styret i Borettslaget Bergstien 12 har har i perioden hatt yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Bergstien 12 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør kan bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Bergstien 12, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- HMS-gjennomgang i styret: gjennomgang av rutiner for interkontroll, inkludert hoved- og delmål, risikoanalyse og handlingsplan
- kontroll av brannvarslingsanlegg fra Schneider Electric iht. avtale
- Skadedyrskontroll fra Anticimex 2 ganger i året iht. avtale
- Byttet ut brannslukningsapparatene

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Bergstien 12 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 80457924.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

Se vedlegg.

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 5 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Husleieregulering
- Budsjettarbeid
- Bodplan for borettslaget - vedtatt av styret
- Setningsskader - vurdert behov for vedlikehold
- Maling av vinduer (ikke ennå utført)
- Inngjerding av sykkelbod (ikke ennå utført)
- Utskifting av sentralen til brannvarslingsanlegget (ikke ennå utført)
- Vedlikehold av avfuktere i kjeller (delvis utført)
- Inngått avtale med ny renholder for trappevask
- Skiftet ut brannslukningsapparatene i gården
- Diverse HMS og annet
- Dugnad
- Sommerfest

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på - kr 36.557,-, og endringer i disponible midler på -kr 129.433,- etter avdrag på lån.

Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

03.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Bergstien 12

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD 2004-vår 2024

Ferdigstillelse	Prosjekt	Leverandør
2004	Utskifting av soilrør[1]	BO Rør
2004	Installasjon av avfuktningssystem i kjeller	ABF Service AS
2005	Utskiftning av dører mellom leiligheter og trapperom	A/S Jømna Brug Eide Entreprenør AS
	Installasjon av brannvarslingsanlegg	HK Elektro AS ESMI AS
	Bygningsmessig vedlikeholdsarbeider (sykkelskur, søppelskur, brannsikring kjellertrapp og utskiftning av dører til kjeller og loft)	Helge Bjonge AS
2006	Installasjon av balkonger	Balkongteam AS
2007	Opparbeiding av bakgård	Anleggsgartnermester Bjørn Bekkevold AS
2009	Reparasjon setningsskader i fasaden og maling av fasade mot gaten, samt pipebeslag	Helge Bjonge AS Alliero AS
2012	Rehabilitering av pipeløp, samt innstallering av ovner/ildsteder knyttet til nye pipeløp i alle leiligheter	Re-con AS
2012	Diverse brannsikringstiltak: - sikring kjellertrapper - brannhemmende maling i tak i kjeller - påføring av brannmansjetter	Alliero AS
2013	Lyssensor på utelys foran oppgang B + sykkelskuret	Elektrikertjenesten AS
2016	Byttet en avfukter i kjeller oppg A	Tørt Bygg AS
2019	Byttet hovedstoppekranen til gården og 2 stoppekraner til oppgang B	Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS
2019	Utbedring av inngangsdør til oppgang B	Henrik O. Heen AS
2019	Rehabilitering av porten mot gaten	Henrik O. Heen AS
2020	Rassikring/montering av snøfangere på taket mot gate og bakgård	Høyden AS
2021-22	Elektrikerarbeid i kjeller, loft og i boder i trapperommene etter eltilsyn fra Elvia	Fagerborg installasjon AS

[1] Alle soilrør ble byttet bortsett fra nedløp kjøkken i oppgang B venstre side, da dette var byttet fra før, og avløp fra bad/toalett i oppgang B høyre side. Dette er originalt. Det ble benyttet plastrør.

2023	Utskifting av dørlukker til port og rehabilitering av kjellerdør i oppgang B	Låsehuset sikkerhetssenter AS
2024	Vedlikehold av avfukter i kjeller (1 av 2)	F-Tech

ÅRSREGNSKAP

2023



¡ rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	807 628	729 463	800 585	819 286
Sum		807 628	729 463	800 585	819 286
Sum		807 628	729 463	800 585	819 286
Forretningsfnrsel og revisjon	2	70 492	63 976	62 600	74 500
Lnnn og honorarer	3, 4	72 605	79 277	74 293	79 265
Vedlikehold	5	25 454	80 856	101 000	249 000
Eksterne tjenester	6	8 478	8 125	10 000	10 000
Kabel-tv og bredb³ nd		45 439	42 266	45 200	47 340
Forsikring		52 014	48 000	52 500	57 000
Kommunale avgifter		158 472	135 269	153 000	186 000
Brensel og strnm		30 092	34 250	40 000	40 000
Andre driftsutgifter	7	14 102	22 761	10 000	15 000
Sum		477 149	514 780	548 593	758 105
Driftsresultat		330 479	214 683	251 992	61 181
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	34 122	10 179	0	0
Rentekostnad	9	100 573	64 670	85 091	97 738
Andre finansposter	10	4 533	4 558	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-61 918	-49 934	-85 091	-97 738
¡ rsresultat	11	268 561	164 749	166 901	-36 557
Budsjettmessige poster					
Avdrag I³ n		-90 690	-101 109	-96 140	-92 876
Endring i disponible midler	11	177 871	63 640	70 761	-129 433

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	2 831 246	2 831 246
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 831 246	2 831 246
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 962	10 349
Til gode av forretningsfŋrer		895	260
Forskuddsbetalte kostnader	13	99 015	92 750
Andre fordringer		7 556	8 989
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		1 074 113	908 463
Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r	14	5 207	3 436
Sum omlŋpsmidler		1 206 748	1 024 247
SUM EIENDELER		4 037 994	3 855 493

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	6 000	6 000
Annen egenkapital 1.1		138 119	-26 631
¡ rets resultat	11	268 561	164 749
Sum egenkapital		412 679	144 119
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	16	1 827 198	1 917 888
Borettsinnskudd		1 732 000	1 732 000
Sum langsiktig gjeld		3 559 198	3 649 888
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 780	0
Gjeld til forvaltningsklient		195	260
Leverandŋrgjeld		9 366	13 134
Skyldig off. myndigheter		5 676	5 017
P³ lŋpt lŋnn, honorarer og feriepenger		22 519	24 369
P³ lŋpne renter		8 571	7 429
P³ lŋpne avdrag langsiktig gjeld		7 711	7 966
Annen kortsiktig gjeld		3 298	3 312
Sum kortsiktig gjeld		66 117	61 487
Sum gjeld		3 625 314	3 711 374
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 037 994	3 855 493

Oslo 31.12.23
Styret i Borettslaget Bergstien 12

Sted:_____, dato:_____

Erik Rolfsrud Nergaard	Thomas Johansen	Jŋrgen Havsberg Seland
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³r. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³r verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	513 828	480 708	513 876	524 154
3605 Leieinntekter fellesarealer	0	0	6 000	0
3607 Renter og avdrag	0	157 776	181 231	0
3611 Inntekt trappevask	57 240	41 400	57 178	57 178
3625 Inntekt bredb³nd	42 300	40 860	42 300	47 340
3626 a konto renter sŊrfordelt l³n	93 071	0	0	97 738
3627 a konto avdrag sŊrfordelte l³n	94 462	0	0	92 876
3690 Andre inntekter	6 727	8 719	0	0
Sum	807 628	729 463	800 585	819 286

Andre inntekter kr. 6 727 gjelder varmtvanns avregning 2023.

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	4 500	3 875	4 200	5 000
Forretningsfŋrerhonorar	52 284	48 912	52 500	54 500
Annen regnskapsfŋrsel	13 708	11 189	5 900	15 000
Sum	70 492	63 976	62 600	74 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	15 000	15 000	15 000	15 000
Lŋnn og feriepenger	48 633	54 480	50 692	55 100
Arbeidsgiveravgift	8 972	9 797	8 601	9 165
Sum	72 605	79 277	74 293	79 265

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2021-2022. Det avsatte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har en ansatt renholder, men er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 400	61 279	90 000	100 000
6604 Vedlikehold vinduer	0	0	0	15 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	13 053	0	0	0
6620 Vedlikehold uteomr³ de	344	1 098	0	0
6627 Vedlikehold boder	0	0	0	60 000
6632 Brannsikring	0	0	0	62 000
6640 Periodisk vedlikehold	9 657	9 105	11 000	12 000
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	0	9 375	0	0
Sum	25 454	80 856	101 000	249 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6780 Lŋpende drifts- og serviceavtaler	8 478	8 125	10 000	10 000
Sum	8 478	8 125	10 000	10 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bŋker, scanning	528	700	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	390	1 265	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmŋte	3 090	3 090	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 053	2 423	0	0
7781 Kostnader for bomiljŋtiltak	2 481	11 459	0	0
7790 Andre driftskostnader	4 561	3 825	10 000	15 000
Sum	14 102	22 761	10 000	15 000

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	34 122	10 179	0	0
Sum	34 122	10 179	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 L³ nenr 1213.48.01903	100 573	64 670	85 091	97 738
Sum	100 573	64 670	85 091	97 738

Note 9 - Rentekostnader

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	4 533	4 558	0	0
Sum	4 533	4 558	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	962 761	899 120
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	268 561	164 749
Avdrag langsiktig l³ n	-90 690	-101 109
B. ¡ rets endring i disponible midler	177 871	63 640
C. Disponible midler 31.12	1 140 631	962 761

Note 12 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 18.03.1987, og anskaffelseskostnaden var kr 2.831.246. Bygningene er ikke avskrevet. Det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	51 737	47 311
1749 Forskuddsbetalte kostnader	47 279	45 439
Sum	99 015	92 750

Note 14 - Innest³ ende p³ sŊrvilk³ r

Av innest³ ende p³ sŊrvilk³ r er kr. 3 832,- bundne skattetrekksmidler.

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen best³ r av 15 andeler a kr 400.

Note 16 - L³ n

Kreditor:	DNB Bank ASA
Form³ l:	Innfri borettslagets l³ n i BN Bank ASA
L³ nenummer:	12134801903
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2017
Rentesats:	5.50 %
Beregnet innfridd:	01.06.2037
Opprinnelig l³ nebelŋp:	2 479 906
L³ nesaldo 01.01:	1 925 854
Avdrag i perioden:	90 945
L³ nesaldo 31.12:	1 834 909
Saldo 5 ³ r frem i tid:	1 312 843

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12134801903	8	182 965	1 463 720
	1	131 440	131 440
	1	103 049	103 049
	1	85 173	85 173
	1	51 525	51 525

Kommentarer til l³ n

Pantel³ n 1.827.198 og borettsinnskudd 1.732.000 er sikret med pant i bygninger som har en bokfŋrt verdi p³ 2.831.246.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Bergstien 12.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Bergstien 12

Styreleder	Erik Rolfsrud Nergaard (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Jørgen Havsberg Seland (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Thomas Johansen (sign.)	14.04.2024

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bergstien 12

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Bergstien 12** som viser et **overskudd på NOK 268 561.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: c436e88a-0783-4b6e-a895-4e48f53dde58

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 18.april 2024
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: c436e88a-0783-4b6e-a895-4e48f53dde58

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

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



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

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

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: c436e88a-0783-4b6e-a895-4e48f53dde58

2024-04-18 12:14:54 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 285226a3-726e-4854-9b6c-88a3ce98febd

Document ID: c436e88a-0783-4b6e-a895-4e48f53dde58

VEDLEGG



07.02.2024

Følgenotat til bodplan

Vedlagte bodplan ble vedtatt av styret i Bergstien 12 på styremøte 07. februar 2024. Bodplanen gjeldende disponering av alle borettslagets boder.

I vedtak på generalforsamlingen 2022 ble det fastsatt at alle boder er del av borettslagets fellesareal. Det ble også vedtatt at styret skulle utarbeide en bodplan. Vedtaket ble gjort etter at styret gjennom flere år har arbeidet for å innhente tilstrekkelige opplysninger om disponering av bodene, for å sikre en mest mulig rettferdig fordeling. Etter en grundig behandling av mulige alternativer for disponering av bodene, særlig bodene i trappeoppgang B, har styret besluttet å videreføre gjeldende disponering. Styret har imidlertid også bestemt at alle andelene kan disponere minst to og en halv bod hvis andelseier ønsker dette. Dette gjelder andeler som etter bodplanen kun disponerer to boder. For disse andelene kan ytterligere tildeling utover bodplanen derfor avtales med styret.

Styrets vurdering tar utgangspunkt i bodenes størrelse og langvarig praksis for disponering av bodene. Beslutningen er også tatt på bakgrunn av diskusjoner i borettslagets styre og på generalforsamling i 2021, 2022 og 2023 inkludert en uformell diskusjon etter generalforsamlingen i 2023. Hensikten med bodplanen er å klargjøre gjeldende disponering av borettslagets boder og unngå eventuelle misforståelser ved kjøp og salg av andelsleiligheter.

Samtlige boder er fellesareal og kan omdisponeres av styret ved behov; se også vedtekter.

Bodplanen skal forelegges alle andelseiere, samt mulige kjøpere på forespørsel.

Bodplan Bergstien 12

Versjon 4, 2024-02-07

Tabell over boenheter og hvilke boder de disponerer

NB: Samtlige boder er fellesareal, og kan omdisponeres av styret ved behov; se også vedtekter.

Hvis boden disponeres av en boenhet, skal selvsagt eier av boenheten så langt mulig gis varsel i god tid ved omdisponering.

Hovedregel for fordeling: Så langt mulig skal hver boenhet ha tilgang på
- minst 2 og en halv bod totalt, hvorav
- minst én er en hel kjellerbod og
- minst én er en hel loftsbod.

Andel av bod noteres med brøk (f.eks. ½).

Leil.	Andel	Kjellerbod	Loftsbod	Annen bod	Merknad
A H0101	1	Kjeller 2	Loft 8	Trapp A 1	
A H0201	3	Kjeller 9	Loft 10	Trapp A 2 (½)	
A H0202	2	Kjeller 4	Loft 2	Trapp A 2 (½)	
A H0301	5	Kjeller 1	Loft 5	Trapp A 3 (½)	
A H0302	4	Kjeller 12	Loft 4		
A H0401	7	Kjeller 10	Loft 1	Trapp A 4 (½)	
A H0402	6	Kjeller 5	Loft 12	Trapp A 4 (½)	
B H0101	9	Kjeller 3	Loft 3	Trapp B 1 Loft 11 (leid)	Loft 11 leid f.o.m. januar 2019.
B H0102	8	Kjeller 18	Loft 13	-	Disponerer kun 2 boder; ytterligere tildeling kan avtales med styret.
B H0201	11	Kjeller 19	Loft 15	Trapp B 2	
B H0202	10	Kjeller 14	Loft 16	-	Disponerer kun 2 boder; ytterligere tildeling kan avtales med styret.
B H0301	13	Kjeller 8	Loft 14	Trapp B 3 (½)	
B H0302	12	Kjeller 17	Loft 6	Trapp B 3 (½)	
B H0401	15	Kjeller 7	Loft 9	Trapp B 4	
B H0402	14	Kjeller 6	Loft 7	-	Disponerer kun 2 boder; ytterligere tildeling kan avtales med styret.

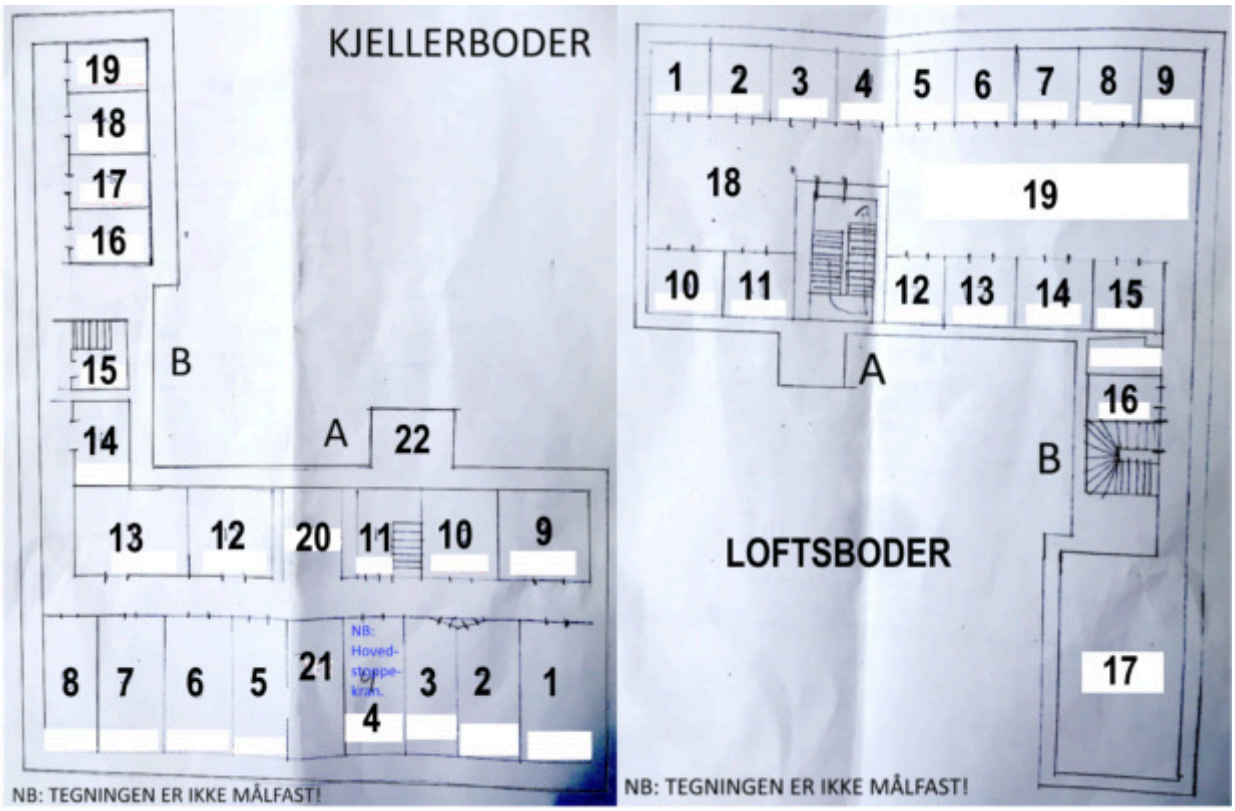
Tabell over boder

Bod	Merknader
Loft 1	Ordinær bod.
Loft 2	Ordinær bod.
Loft 3	Ordinær bod.
Loft 4	Ordinær bod.
Loft 5	Ordinær bod.
Loft 6	Ordinær bod.
Loft 7	Ordinær bod.
Loft 8	Ordinær bod.
Loft 9	Ordinær bod.
Loft 10	Ordinær bod.
Loft 11	Ordinær bod. Til utleie etter avtale med styret.
Loft 12	Ordinær bod.
Loft 13	Ordinær bod.
Loft 14	Ordinær bod.
Loft 15	Ordinær bod.
Loft 16	Ordinær bod.
Loft 17	Åpent fellesareale på loftet, over B H0402. Kan benyttes til midlertidig oppbevaring etter godkjenning fra styret.
Loft 18	Tørkeareal loft, over A H0401. Kan *ikke* benyttes til oppbevaring. Muligheter for å henge tepper, sengetøy, o.l. til tørk.
Loft 19	Åpent fellesareale på loftet, over A H0402. Har ekstra belysning for å kunne brukes som møteareale. Stoler og bord kan hentes i Kjeller 13. Kan benyttes til midlertidig oppbevaring etter godkjenning fra styret.
Kjeller 1	Ordinær bod.
Kjeller 2	Ordinær bod.
Kjeller 3	Ordinær bod.
Kjeller 4	Ordinær bod. **NB: Hovedstoppekran! For å sikre tilgang må nøkkel til bod til enhver tid være tilgjengelig i nøkkelboks montert på dørkarm for boden.** Se også rutine for hovedstoppekran.
Kjeller 5	Ordinær bod.
Kjeller 6	Ordinær bod.

Kjeller 7	Ordinær bod.
Kjeller 8	Ordinær bod.
Kjeller 9	Ordinær bod.
Kjeller 10	Ordinær bod.
Kjeller 11	Ordinær bod. Til utleie etter avtale med styret.
Kjeller 12	Ordinær bod.
Kjeller 13	Fellesbod med innlagt vann i kjeller. Benyttes til felles bord, klappestoler, frostfri lagring av maling til fasader, m.m. Varmtvannsbereder tilhører B H0101.
Kjeller 14	Ordinær bod.
Kjeller 15	Ordinær bod. Til utleie etter avtale med styret.
Kjeller 16	Ordinær bod. Til utleie etter avtale med styret.
Kjeller 17	Ordinær bod.
Kjeller 18	Ordinær bod.
Kjeller 19	Ordinær bod.
Kjeller 20	Åpent fellesareale i kjeller, under portrommet. Kan benyttes til midlertidig oppbevaring etter godkjenning fra styret.
Kjeller 21	Teknisk rom. Ikke allment tilgjengelig.
Kjeller 22	Bod på bakkeplan med dør mot bakgård, under trapp A 1. Kun til oppbevaring av felles materiell, f.eks. koster, raker, verktøy, hagemateriell.
Trapp A 1	Trappebod, oppgang A, mellom 1. og 2. etasje. Har vann, samt kontakt for felles strøm og strøm fra A H0101. **NB: Må være frostfri.**
Trapp A 2	Trappebod, oppgang A, mellom 2. og 3. etasje. Har vann, samt kontakt for felles strøm. **NB: Må være frostfri.**
Trapp A 3	Trappebod, oppgang A, mellom 3. og 4. etasje. Har vann, samt kontakt for felles strøm. **NB: Må være frostfri.**
Trapp A 4	Trappebod, oppgang A, mellom 4. etasje og loft. Har vann, samt kontakt for felles strøm. **NB: Må være frostfri.**
Trapp B 1	Trappebod, oppgang B, mellom 1. og 2. etasje. Har vann, samt kontakt for felles strøm. **NB: Må være frostfri.**
Trapp B 2	Trappebod, oppgang B, mellom 2. og 3. etasje. Har vann, samt kontakt for felles strøm. **NB: Må være frostfri.**

Trapp B 3	Trappebod, oppgang B, mellom 3. og 4. etasje. Har vann, samt kontakt for felles strøm. **NB: Må være frostfri.**
Trapp B 4	Trappebod, oppgang B, mellom 4. og 5. etasje. Har vann, samt kontakt for felles strøm. **NB: Må være frostfri.**

Kart over loft og kjellerboder



PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Bergstien 12 tirsdag 14.05.2024 kl. 17:00 - i Bergstien 12 - bakgården.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Bergstien 12

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Solveig Nielsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 13 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 13 stemmeberettigede.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Solveig Nielsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Jørgen Havsberg Seland valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 15 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vedtak av bodplan for borettslaget

På generalforsamlingen 2022 la styret frem utkast til 5 alternativer til løsning på bodsaken som en orienteringssak. Styret noterte følgende innspill fra beboerne:

- Forslag om mulighet for avtale og kompensasjon i alternativ b-d (mellomløsningene) virket komplisert og vanskelig å administrere
- Fordel med enkel løsning som alle kan forstå
- Det virket som beboerne var åpen for en løsning med bodplan som viderefører eksisterende bruk av bodene i oppgang B frem til annet evt. blir bestemt, altså en løsning som bygger på alternativ c-d. Det var i alle fall ingen som uttalt var imot disse alternativene.
- En kompensasjonsordning for de i oppgang B som ikke får bruke bod i trappeoppgang, kan være å få bruke ekstra bod i kjeller/loft i stedet

I påfølgende styremøte 06.06.2023 kom styret fram til at innspillene på generalforsamlingen, og at det ikke virket å være noen uttalt konflikt om dagens bruk av bodene, tilsa at styret kunne fatte styrevedtak om bodplan uten å fremme saken på nytt til ny generalforsamling. I stedet ville styret legge vedtatt bodplan fram som en orienteringssak for beboerne. Om beboerne da likevel ønsket å få saken behandlet på senere generalforsamling, ville styret gjøre dette.

Styrets vedtatte bodplan og følgebrev ligger vedlagt.

Om et flertall ønsker å få bodplanen behandlet av generalforsamlingen, vil styret kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling i etterkant.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om inngjerding av sykkelbod

Etter at vi har hatt flere tyverier fra sykkelboden, har styret arbeidet med å utrede sikring med gitter og port.

Det har ikke lyktes i å finne en standardløsning, da takhøyden i åpningen av sykkelboden er ganske lav, og porten må være bred nok til motorsykkel og lastesykkel. Gitter m.v. må derfor spesialbestilles.

Planen er å innhente anbud på løsning med stålgitter eller avskrekkende løsning i treverk, samt en to meter bred, låsbar port.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Fra Ana Mastilo - til diskusjon - fellesarealene

Til diskussion:
- Skal vi ha skor og andre gjenstander utenfor ytterdøren?
- Bruke uteplassen til å raste hund?
- Bakgård og fellesareal: bør vi ha en container til våren for å fjerne ting fra loft, kjeller, og sykkelbod?

Vedtak:

Personlige gjenstander i gangen utenfor skal ikke stikke lenger ut enn dørmatten.

Forslaget ble ikke vedtatt. 6 stemmer for, 13 stemmer mot

Hovedregelen er at man ikke skal bruke bakgården for å lufte hunden.

Forslaget vedtatt 12 av 13 stemmer.

Styret avventer med å bestille container til dugnaden 2025.

5.2 Fra Ana Mastilo - forslag - bakgården

Kjøpe ny småstein i bakgården

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av ett styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Thomas Johansen

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Jørgen Havsberg Seland

Vedtak:

Gørild Benedicte Strender ble valgt for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Margrethe Rosbach og Gørild Benedicte Strender.

Vedtak:

Sander Sivertsvoll og Sofie Bache ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17:52.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Erik Rolfsrud Nergaard, 1 år igjen
- Styremedlem: Gørild Benedicte Strender for 2 år
- Styremedlem: Jørgen Havsberg Seland, 1 år igjen
- Varamedlem: Sander Sivertsvoll for 1 år
- Varamedlem: Sofie Bache for 1 år

Protokoll for Borettslaget Bergstien 12

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Nielsen (sign.)	14.05.2024
Protokollvitne	Jørgen Havsberg Seland (sign.)	14.05.2024

Bergstien - 12.

JNR. 15/1937.

INL - WC

§ 7

A N M E L D E L S E .

N.D.

BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 13/37 * OSLO *

Tegning
Ansvarsanseksning

Ekspedisjons-Dokument V

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 12 Bergstien

Innlevert 6. jan. 1937 Attestert 11/9- 1940

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 7-1-1937

✓ Ekmagnus

GM/VW.

Ad: 12 Bjergstien, ~~xxx~~

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales i henhold til regler for innredning av W.C. rum med undtagelse for § 7.

Hvor friskluftinntak skjer fra entre, må denne ha friskluftilførsel.

Rummene må kunne opvarmes.

Oslo helseråd den 12. januar 1937.

Efter bemyndigelse

Mv 12 JAN 1937 ✓

31. 3/4.

Ved Thue

N.d. til innstilling
Oslo, 13/1.37.
✓ Ekmagnus.

& [illegible]

anb. st. b. iov, rør, sundh. tilsyn m.

Bgv. bl. 24 X-36. 5000.

A/MS.
J.nr. 15/1937.

12

Ad: 12 Bergstien.

Tilbakesendes herr bygningschefen og innstilles til godkjennelse under henvisning til helserådets påtegning og under forutsetning av at de statiske beregninger er iorden.

Rörleggerarbeidet må særskilt anmeldes til vann- og kloakk-vesenet.

Andragendet blad 1 om ansvarsrett anbefales innvilget.

Oslo den 14. januar 1937.

F. Bull

T.k. til innstilling
Oslo 14/1. 37.
v/ [illegible]

Tilbakesendes hr. byggm.dirigent.
Til bl. 4 beregn. og tegn. av grunnbygningene i W.C.-rommet, ikke nødvendig å behandle.

Oslo 16/1 37.
v/ G. Pettersen

Godkjennes som innstillet.
Tegneværets påtegning meddeles.
Oslo 18/1. 37.
B. Kielland

Mottatt 18/1-37

Bygn. chefs [illegible]

Y 3

Oversendes Oslo vann og kloakkvesen
og Luften
Oslo helseråd til besiktigelse

Okt. 31/5-37

for inspt.
H. M. Faye.

OSLO
VANN og KLOAKKVESEN
Inn 003994 -1. JUN 1937
BOKTR. GER. AVD.

J. nr. 3994/1937
Matr. nr. 12 Bergstien

Oversendes Oslo Helseråd.
Særleggerarbeidet er besiktiget og godkjent.
Oslo vann- og kloakkvesen, den 10/6 1937
Efter bemyndigelse

Th. Stenersen

P. Olsen

GM/VW.

Ad: 12 Bjergstien.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

W.C. rum med inngang fra trapper mangler frisklufttilførsel. Likeså entreer hvorfra W.C. rum er ventilerte.

Oslo helseråd den 17. juni 1937.

Efter bemyndigelse

Meddelt 19/6-37

Bygn. avdelen Lnr.
mottatt: 17 JUN. 1937

Kjørt Jay.

Sendes Oslo helseråd til nytt ettersyn.
Okt 7/8-40
H. M. Faye.

O. D. J. No 238/95
7 Bilag

1

Expeditions-Dokument

Angaaende Vaaningshus, Skur.

paa Matr.-No. 12 Bjerglien.

Indleveret 28de Juni 1895. Attesteret 8de Desember 1898.

Tilbagesendes K. Opmaalingsdirektion til Erklæring.
Christiania, den 29de Juni 1895.

P. D. Lange

B.
293/95

Intet at bemærke
d. 1/7 1895.
Theodor Gallus.

Samtlige Tegninger tilbagesendes til Forandring da de til den ene Trappe hører c. 165 m² og til den anden c. 161,5 m². Disse arealer maa ikke overstige 160 m²

Christiania den 2 Juli 1895

P. D. Lange

Kommunens Paategning i Anledning af Ovenstaaende:

„Tilbagesendes K. Bygningsinspektør Lange med Henvisning til vedlagte udarbeidede Tilbudsplan, der bedes henholdt med Kommunalbestyrelsens, efter Denne udgjør ingen af de til resp. Leiligheter hørende Arealer mere end 160 m², maa haabes derfor, at Sagen maa blive fremmet.

Christiania, den 29de Juli 1895.

underteg.

J. A. Olsen.

Oversendes den ovrde Sundhedskommission. Da Isolationsskikket omgiver Privetbeholderen, bør denne cementeres og forsynes med Kjeller i cement indvendig; hvor Privetaabningen paa øverste Side

§ 7

A N M E L D E L S E .

N.D.

BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 13/37 * OSLO *

Tegning
Ansvarsanseksning

Ekspedisjons-Dokument V

angående Innr. vannklosetter

på matr.nr. 12 Bergstien

Innlevert 6. jan. 1937 Attestert 11/9- 1940

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 7-1-1937

✓ Ekmagnus

GM/VW.

Ad: 12 Bjergstien, ~~xxx~~

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales i henhold til regler for innredning av W.C. rum med undtagelse for § 7.

Hvor friskluftinntak skjer fra entre, må denne ha friskluftilførsel.

Rummene må kunne opvarmes.

Oslo helseråd den 12. januar 1937.

Efter bemyndigelse

Mv 12 JAN 1937 ✓

31. 3/4.

Ved Thue

N.d. til innstilling
Oslo, 13/1.37.
✓ Ekmagnus.

& [illegible]

anb. st. b. iov, rør, sundh. tilsyn m.

Bgv. bl. 24 X-36. 5000.

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200504355 (B) Bergstien 12 - Oppføring av balkonger
Eiendom: 218/ 43/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Nei Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: AB / ABSO / EIL
Sone:

Sakstype: 15, Søknad i ett trinn (gml lov)

Byggested: BERGSTIEN 12 B
Poststed: 172 OSLO

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 15, Fasadeendring

Lovhjemmel: PBL93B), Fasadeendring, vesentlig endring/reprasjo
Søkn.kateg.: 4
Søker: Balkongteam AS v/ Fredrik Granberg
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Merknad: Saken er sidemannskontrollert av JDR.

Tiltakshaver: Borettslaget Bergstien 12 v/ Rolf Eirik Bexrud
Bergstien 12
0172 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
25	E	13062013	Komplett elektronisk sak	Restanseprosjektet/Sak	D / DA2 / RSH	J
24	V	13062013	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	Saken	D / DA2 / RSH	J
23	I	18042006	Klagen over tillatelse har ikke ført	Fylkesmannen i Oslo og	PR / PTBN / EIL	J
22	U	22122005	Klagesak til fylkesmannen	Fylkesmannen i Oslo og	PR / PTB / KAT	J
21	I	04112005	Uttalelse til klage kommer fra tiltak	Balkongteam as	PR / PTBN / KYR	J
20	I	03112005	Uttalelse til klage - Bergstien 12	Brl. Bergstien 12	PR / PTBN / KYR	J
19	U	21102005	Mottatt klage - BERGSTIEN 12B	Waldemar Thranes gate	PR / PTBN / KYR	J
18	U	21102005	Anmodning om uttalelse til klage - BE	Balkongteam AS v/ Fred	PR / PTBN / KYR	J
17	I	13102005	Kopi av klagen til naboen i sameiet W	Balkongteam as	PR / PTBN / KYR	J
16	MI	13102005	Vedr. tidligere innsendt klage - Berg	Lasse Henriksen	PR / PTBN / KYR	J
15	U	06102005	Utgår !!! Klage - BERGSTIEN 12B	.	PR / PTBN / KYR	U
14	I	13092005	Klage på tillatelse , Bergstien 12	Sameiet Waldemar Thran	PR / PTBN / KYR	J
13	I	13092005	Fax - Protest, Bergstien 12	Sameiet Wald. Thranesg	PR / PTBN / KYR	J
12	MI	18082005	Protest - Bergstien 12	Waldemar Thranes gate	PR / PTBN / KYR	J
11	MI	15082005	Varsler innsending av protest - Bergs	Waldemar Thranes gate	PR / PTBN / KYR	J
10	U	23082005	Gebyrskjema 2005	.	PR / PTBN / KYR	J
9	U	23082005	Tillatelse ett trinn - BERGSTIEN 12B	Balkongteam AS v/ Fred	PR / PTBN / KYR	J
8	I	01082005	Vedr. avslag på søknad - Bergstien 12	Balkongteam AS	PR / PTBN / KYR	J
7	U	28062005	Gebyrskjema 2005		PR / PTBN / KYR	J
6	U	28062005	Avslag på søknad om tillatelse. - BER	Balkongteam AS v/ Fred	PR / PTBN / KYR	J
5	I	01062005	Bemerkninger - Bergstien 12	Balkongteam as	PR / PTBN / KYR	J
4	U	10052005	Oversendelse til Byantikvaren i Oslo	Byantikvaren i Oslo	PR / PTBN / KYR	J
3	I	14042005	Redegjørelse - Bergstien 12	Balkongteam AS	PR / PTBN /	J
2	I	04042005	Søknad i ett trinn - Bergstien 12	Balkongteam AS	PR / PAB1 /	J
1	I	01042005	REK Protest - Bergstien 12	Sameiet Wldm. Thranes	D / /	J

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
00a Mottatt sak (a)				13042005	13042005
AVFALL- Vurdert	Gunnar Aavik			13042005	13042005
VANN- Vurdert	Cathrine Bie			18042005	18042005
VEI - Vurdert	Jan Bjerkelund			18042005	09052005
00c Sak komplett	Kyrre Rosenvinge			10052005	25052005
16 Avslag på byggesøk./meld./riv.søkn./endret søkn	Kyrre Rosenvinge			21062005	28062005
17a Beregne gebyr	Kyrre Rosenvinge			23062005	27062005
13 Tillatelse ett trinn	Kyrre Rosenvinge			17082005	23082005
17a Beregne gebyr	Kyrre Rosenvinge			18082005	19082005
GAB - Ikke relevant sak	Bente Hansen			22082005	22082005
29-A Klagesaksforum	Karl Thomas Tvedt			18102005	18102005
32 Klagesak til avgjørelse av Fylkesmann	Karl Thomas Tvedt			14122005	16122005

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 13-06-2013**
Fra:
Saksbehandler: Rosita Einarsen **Saksnr: 200504355 - 24**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Bergstien 12 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Kristiansen & Larsen as
Haslevangen45a
0579 OSLO

Dato: 15 NI. 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200007370-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode:

Byggeplass:	BERGSTIEN 12	Eiendom:	218/43
Tiltakshaver:	Bjarne Løkken	Adresse:	, 2634 FÅVANG
Søker:	Kristiansen & Larsen as	Adresse:	Haslevangen45a, 0579 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Kopi til: tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20 :
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Løvstad AS
Odins gate 23
0266 OSLO
k-loevst@online.no

Dato: 26082009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200901949-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGSTIEN 12B	Eiendom:	218/43/0/0
Tiltakshaver:	Andre Pedersen	Adresse:	Osterhaus gate 21, 0183 OSLO
Søker:	Løvstad AS	Adresse:	Odins gate 23, 0266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BERGSTIEN 12 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen av 23.02.2009.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

May Holm - Saksbehandler
Marianne Estevenin - for enheltsleder Caroline Waller

Kopi til:
Andre Pedersen, Osterhaus gate 21, 0183 OSLO

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200507105 (B) Bergstien 12 - Nytt brannalarmanlegg
Eiendom: 218/ 43/ 0/ 0 Tomt:
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Ja Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: AB / ABES / MHS
Sone:

Sakstype: 14, Søknad - enkle tiltak (gml lov)

Byggested: BERGSTIEN 12
Poststed: 0172 OSLO

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 21, Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Lovhjemmel: PBL95B, Søknad om tillatelse til enkle tiltak
Søkn.kateg.: 1
Søker: ESMI AS v/ Trond A. Rossing
P.b. 438
1471 SKÅRER

Merknad:

Tiltakshaver: Sameiet Bergstien 12 v/ Rolf-Eirik Bixrud
Bergstien 12
0172 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
6	E✓	27052013	Komplett elektronisk sak	/	D / DA2 / RASU	J
5	V✓	27052013	Sluttnotat byggesaker - Henleggelse -	Saken	D / DA2 / RASU	J
4	I✓	29062005	Revidert kontrollerklæring - Bergstie	ESMI AS	PR / PTBE / MHS	J
3	U✓	01072005	Beregne gebyr - BERGSTIEN 12	Sameiet Bergstien 12 v	PR / PTBE / MHS	J
2	U✓	01072005	Tillatelse til enkle tiltak - BERGSTI	ESMI AS v/ Trond A. Ro	PR / PTBE / MHS	J
1	I✓	07062005	Søknad om enkle tiltak - Bergstien 12	ESMI AS	PR / PTBE /	J

Saksgang

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
00a Mottatt sak (a)				09062005	09062005
VEI - Vurdert	Wahid Cherif			10062005	13072005
AVFALL- Vurdert	Gunnar Aavik			10062005	10062005
VANN- Vurdert	Pål Granberg			24062005	24062005
00b Mangler meddelt	Mari Helene Slagsvold			29062005	29062005
00c Sak komplett	Mari Helene Slagsvold			29062005	29062005
10 Tillatelse til enkle tiltak	Mari Helene Slagsvold			29062005	01072005
17a Beregne gebyr	Mari Helene Slagsvold			29062005	01072005
GAB - Ikke relevant sak	Bente Hansen			05072005	05072005

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman

Dato: 27-05-2013

Saksnr: 200507105 – 5

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Bergstien 12

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Kristine Myhrvold
BERGSTIEN 12B

Dato: 16.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86496488
7992205

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 43

Vi viser til bestilling av 20240816 for BERGSTIEN 12B.

GNR. 218 BNR. 43

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.10.1895.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

595 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

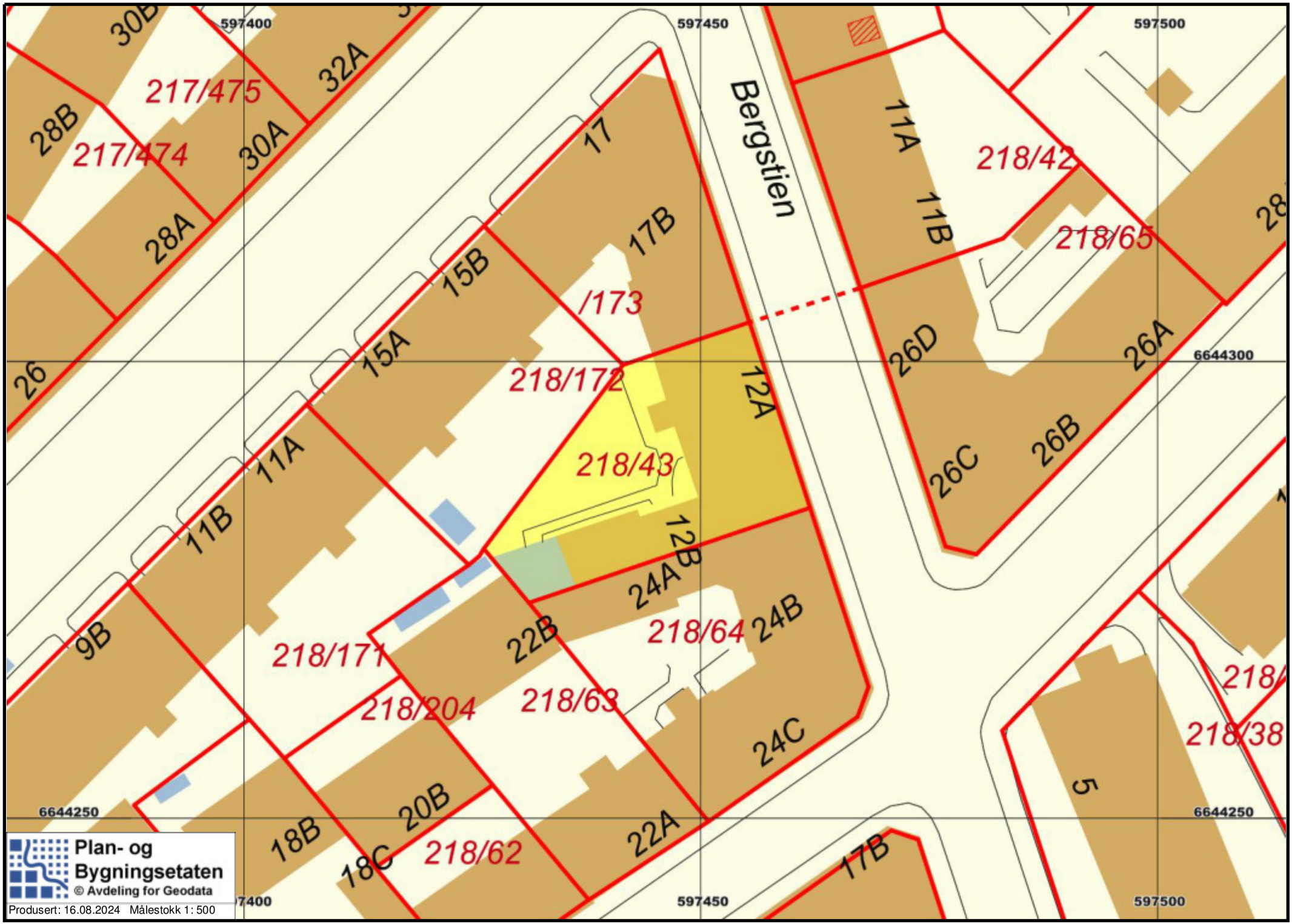
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


597400
597450
597500
6644300
6644250
Bergstien
217/475
217/474
218/42
218/65
/173
218/172
218/43
218/171
218/204
218/64
218/63
218/62
30B
32A
28B
30A
28A
26
17
17B
15B
15A
11A
11B
12A
12B
24A
24B
24C
22B
22A
20B
18B
18C
9B
26D
26A
26C
26B
5
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 16.08.2024 Målestokk 1: 500

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

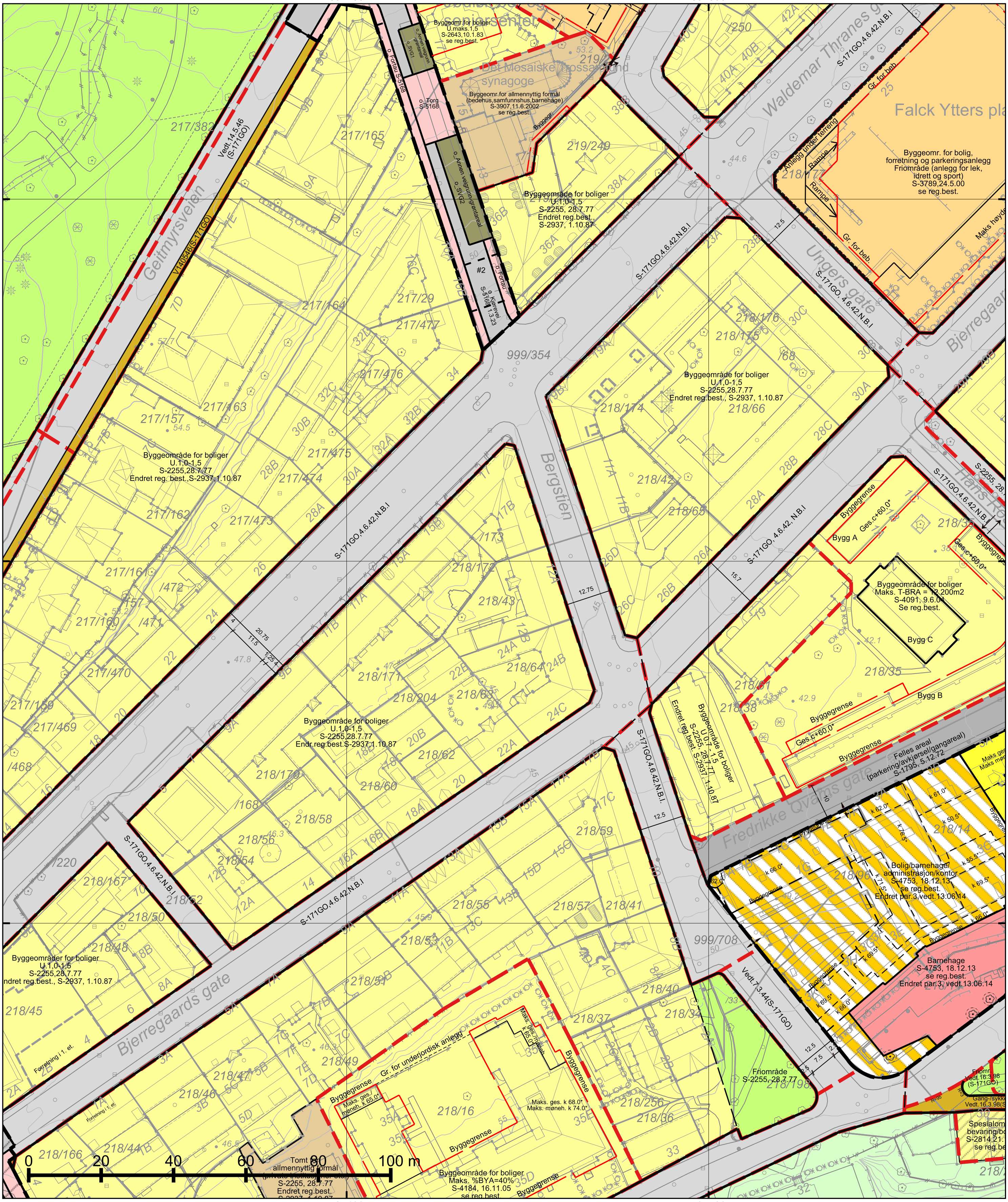
Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 133330/ 86496488

Adresse: BERGSTIEN 12B

Gnr/Bnr: 218/43

Deres ref.: 15861/ WM120 3000041 3003313

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 614 - Grav- og urnelund

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

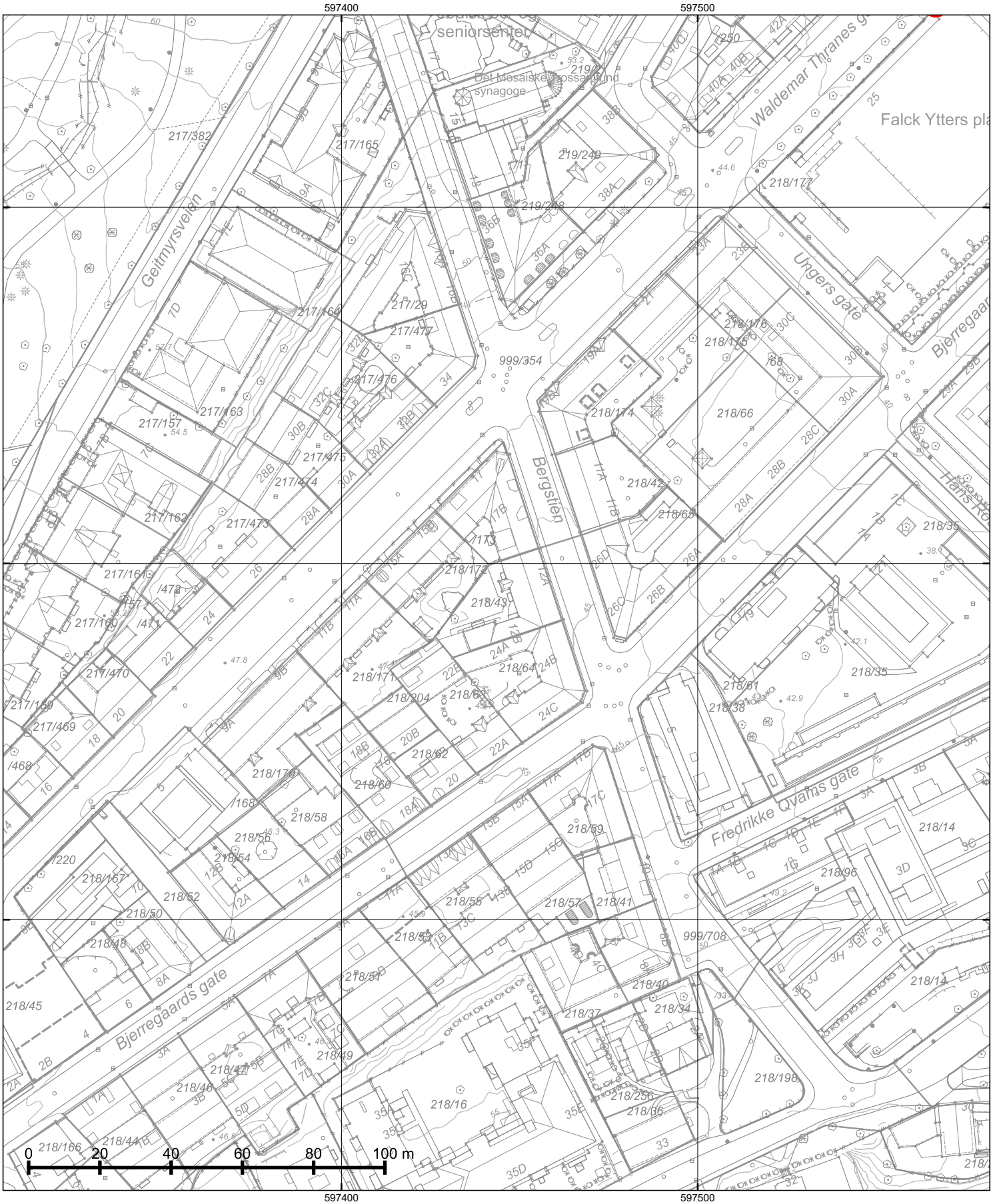
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

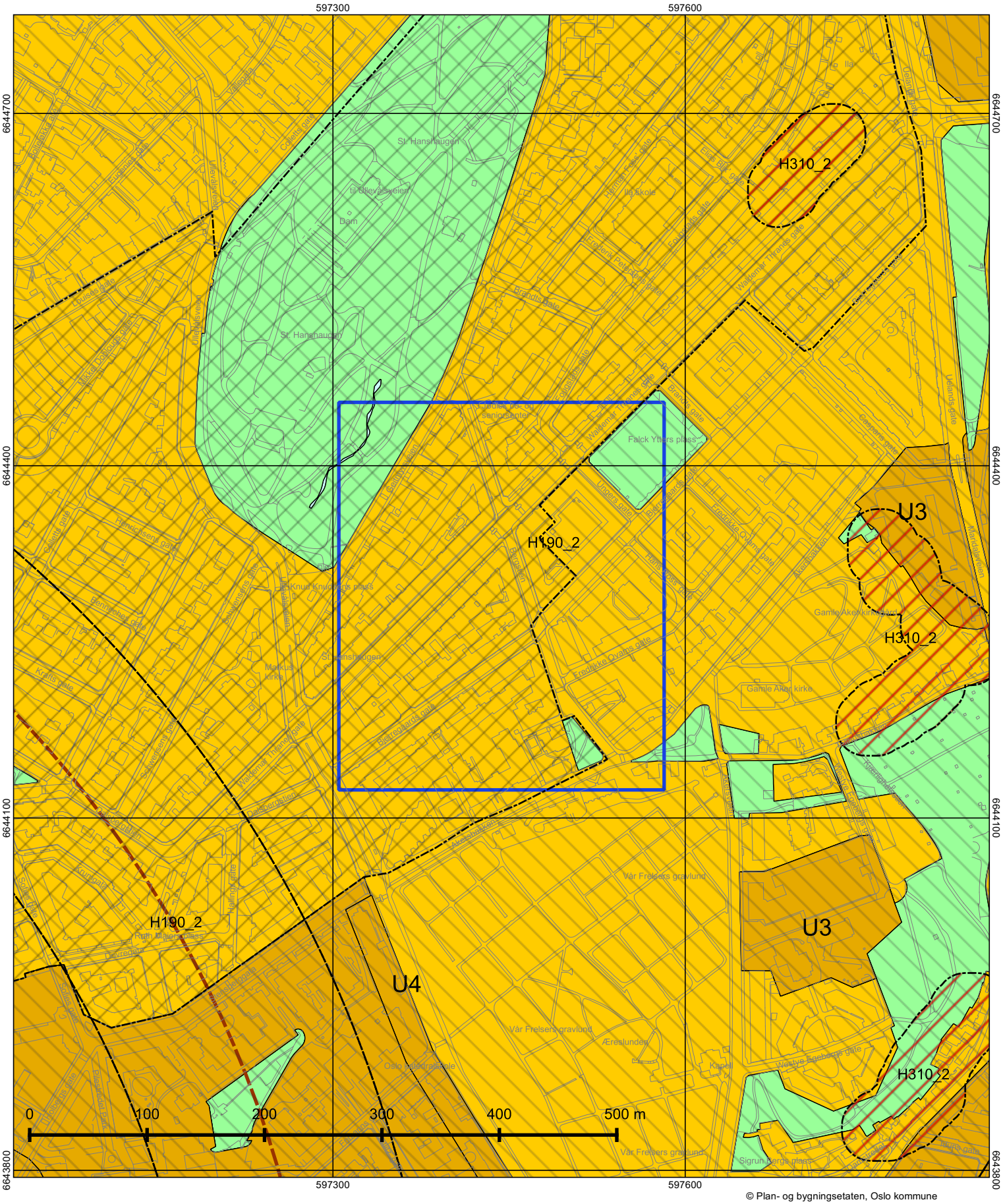
Dato: 16.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

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

PlottID/Best.nr: 133330/ 86496488
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3003313
Adresse: BERGSTIEN 12B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/43



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 133330/86496488
Deres ref.: 15861/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bergstien 12B
Andelsnr. 12 Orgnr. 943792488 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-24-0427

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ida Kristine Myhrvold

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 91 64 95 80

E-post: ida.kristine.myhrvold@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater

Notater