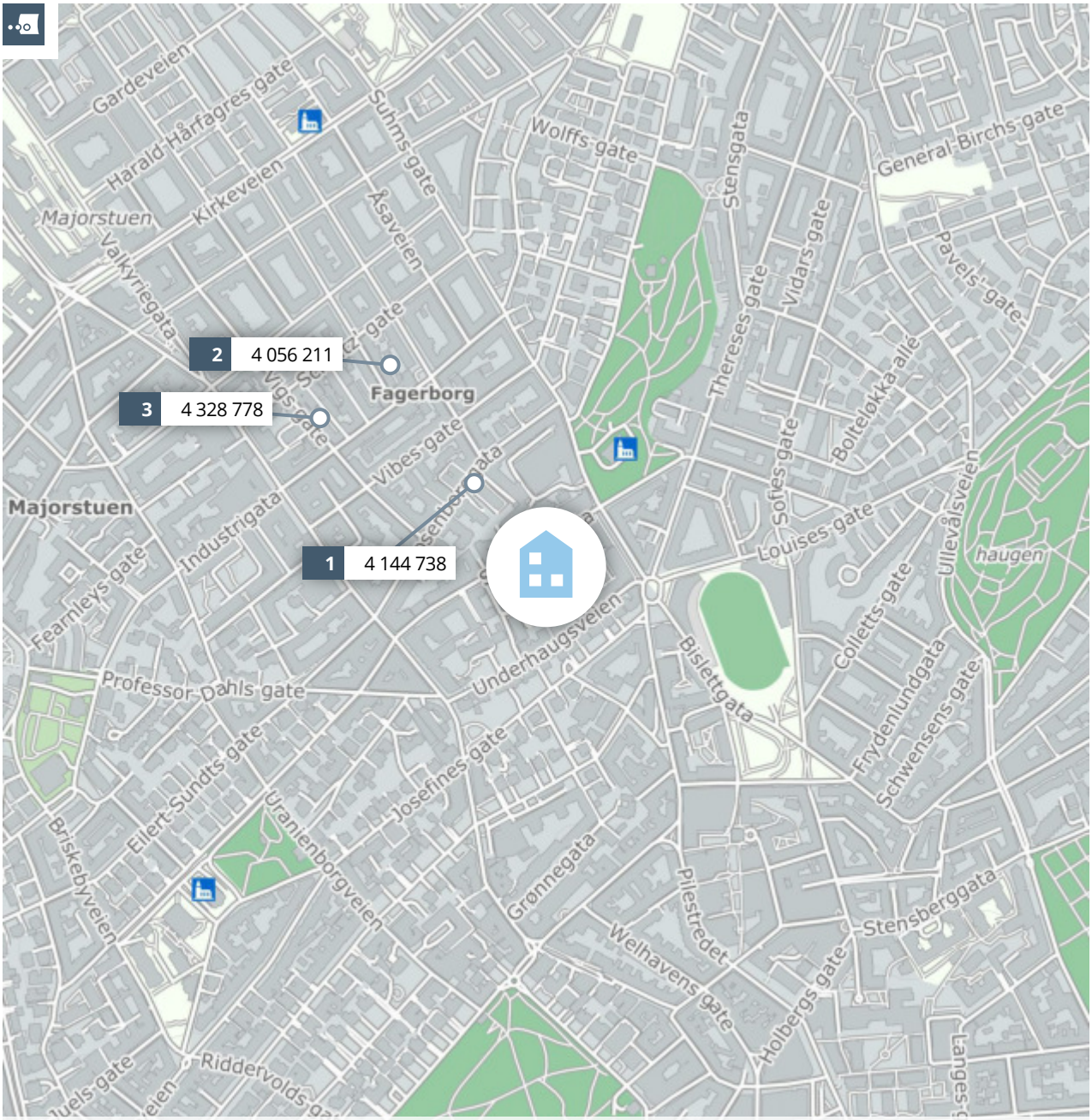
BERGSLIENS GATE 11 D

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklærings-skjema
Tilstandsrapport
Megler-opplysninger
Innkalling til ord.gen.fors.
Protokoll årsmøte
AS Bergliens gate 11 - Årsregnskap
Husordensregler
Vedtekter
Byggetegning 1. etasje
Ekspedisjonsdok.
FErdigattest
Ferdigattest
Ferdigattest rehabilitering av skorstein
Arealbekreftelse
Reguleringskart
S-2255
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BERGSLIENS GATE 11 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 27.05.2025

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: Andrew Jackson Hemker.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bergsliens gate 11 D, 0354 OSLO

Aksjeleilighet på festetomt, bygget i 2005

GNR 214 BNR 8 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 6

Verdivurdert til

4 200 000

-	4 200 000	155 556
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	27 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

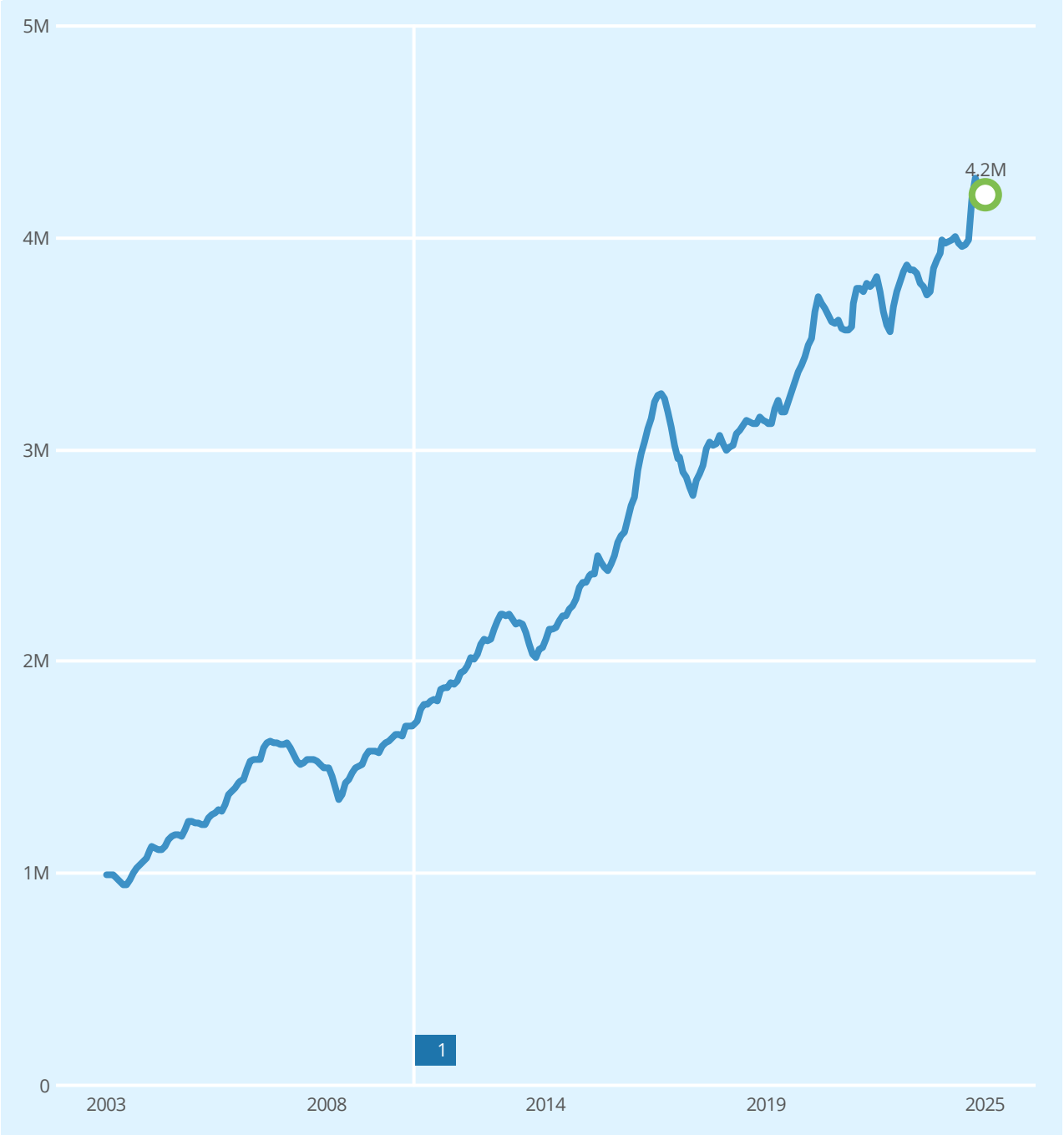
	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rosenborggata 13 A 25 m² 1940 1. etg - sov				18.03.2025	3 800 000	**4 100 000**	44 738	4 144 738	**165 790**
2	Hammerstads gate 3 C 26 m² 1879 4. etg 1 sov				05.02.2025	3 850 000	**4 020 000**	36 211	4 056 211	**156 008**
3	Ole Vigs gate 13 B 27 m² 1893 2. etg 1 sov				10.01.2025	3 650 000	**4 300 000**	28 778	4 328 778	**160 325**

Viser til befaring av overnevnte. Leiligheten ligger stille og usjenert til i høy 1. etasje. Sentralt og populært beliggende mellom Bislett og Majorstuen. Bogstadveien / Hegdehaugsveien rett ved et rikt utvalg av forretninger, kaffebarer, restauranter, utesteder og treningssenter. Leiligheten er en hjørneleilighet med god standard oppført 2005 (gård fra 1896). God takhøyde og ingen gjenboere av sjenanse. Leiligheten inneholder: Entré, flislagt dusjbad med toalett og opplegg til vaskemaskin, sovealkove, hjørne stue med åpen kjøkkenløsning med diverse hvitevarer integrert. Boder samt diverse fellesarealer. Mulighet for parkering på selskapets eiendom etter ansiennitet.

Veldrevet boligaksjeselskap med god økonomi uten fellesgjeld av betydning. Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige med polise nummer 78290985. Adkomstdokumentene består av aksjebrev nr. 90 til 91 pålydende kr. 200,- med tilhørende leiekontrakt til leilighet
nr. 20 tilhørende aksjeboligselskapet Bergsliens gate 11 med org. nr. 933636321. På bakgrunn av besiktigelse av leiligheten, innhentede opplysninger, beliggenhet, standard, min erfaring med salg av tilsvarende boliger, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg vurdert leiligheten til ca. kr 4 200 000,-. Det er fra Statens Kartverk ikke opplyst om heftelser eller servitutter av betydning for verdivurderingen, ei heller fra forretningsfører Opus Capita Renskap as pr. telefon 22 91 15 49.

Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen, vennligst kontakt undertegnede.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

7.1M
6.9M
6 584 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
51
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

18
leiligheter solgt

6.6M
6.4M
6 291 000 Salgspris i snitt
6 158 000 Prisantydning i snitt
6.0M
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser

155 556 Bergsliens gate 11 D
Totalpris 4 200 000

138 125 HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

124 832 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250337

Selger 1 navn
Vetle Fred J Bjørn-Hansen

Gateadresse
Bergsliens gate 11 D

Poststed	Postnr
Oslo	0354

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: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 78290985

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 6250337

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Takstmann Aleksander Røv AS påpekte at det var sprekkdannelse i fuger mellom fliser i 2018. Anbefalte å bytte til automatisk vifte som slår seg på når den måler fukt.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utvidet undersøkelse av baderomsvegg i 2018 ved Aleksander Røv. Byttet avtrekksvifte på bad, samt stikkontakt med klapplokk over vaskemaskin i 2018.

Arbeid utført av: Aleksander Røv AS / Fjell Elektrikeren AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I september 2022 var det tilbakeslag av avløpsvann i dusjen. Styret ble varslet, og Gjensidige ble igjen kontaktet av dem. Vet det er utført arbeid på rør, men hva som er utført er jeg usikker på. Har ikke hatt problemer med tilbakeslag på bad siden.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet 200 liter varmtvannstank i juni 2023.

Arbeid utført av: Rørlegger Sentralen

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

Beskrivelse: Tidligere eier opplyste i sin egenerklæring at Fuktstopper AS har installert elektroosmosesystem på fasaden og i kjeller, samt utført murarbeid på fasade og kjeller. Våren 2025 ble det utført murarbeid på fasade som følge av avflaking av tidligere fasadearbeid.

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: I forbindelse med bytte av parkett i stue påpekte snekker at det er noen ujevnheter i gulvet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Selv har jeg aldri sett spor av rotte eller mus i kjelleren. Nabo mente det var rotter i kjeller og i den forbindelse har Anticimex satt inn rottefanger i kjeller og vaktmester tettet formentlig inngang. Meg bekjent har det ikke vært noe tema etter at dette ble utført.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg er usikker på om det er skjeggkre eller sølvkre jeg har observert. Disse er så og si borte etter at jeg satt ut Trinolfelle for sølvkre under vaskemaskin.

Document reference: 6250337

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fjell Elektrikeren installerte vifte og byttet stikk i 2018 på bad. Se samsvarserklæring og forklaring vedrørende adresse. Elektroimportøren Norge AS byttet alt det elektriske i vegg i forbindelse med nytt kjøkken som ble montert i 2025. Kontaktet disse for å innhente samsvarserklæring.
Arbeid utført av	Fjell Elektrikeren / Elektroimportøren Norge AS

Filer

Dokumentasjon samsvarserklæring vifte.pdf | IMG_4669.JPG.pdf | IMG_4670.JPG.pdf | IMG_4672.JPG.pdf | IMG_4671.JPG.pdf | IMG_4673.JPG.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med montering av nytt kjøkken i 2025 kontrollerte elektriker sikringsskapet i leiligheten.

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedret fasaden våren 2025.
Arbeid utført av	AP Byggeservice

Filer

Fasade AP Byggservice.pdf

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

Beskrivelse: Jeg kjøpte denne som 2-roms leilighet i 2018. Soverommet er ikke bygg-godkjent som soverom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble foretatt radonmåling mars-mai i 2018 av Radonor.

Document reference: 6250337

21.1 Radonmåling

År	2018
Verdi	Under 20

Filer

Radonmåling 2018_4674.JPG.pdf

Radonmåling 2018_467.pdf

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jeg kjøpte leiligheten som 2-roms i 2018. Megler jeg benytter nå har gjort meg oppmerksom på at soverommet ikke er godkjent som soverom grunnet størrelse.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I forbindelse med kjøp av leilighet ble det foretatt en utvidet undersøkelse av baderom. Dette ble utført av Aleksander Røv AS som hadde tilstadsvurdert leiligheten for tidligere eier og stilt spørsmål vedrørende fukt/saltutslag.

Filer

Utvidet undersøkelse av baderom 2018.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I bodområde i kjeller under oppgang A ble det påvist mus. Beboeren hadde oppbevart mat i kjelleren. Da maten ble fjernet har jeg ikke hørt noe mer om mus i kjeller. Vet det har vært påvist rotter i enkelte rottefeller, rottefellene følges opp av Anticimex.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250337

Tilleggskommentar

Før kjøkkenet ble skiftet har jeg sett flasketroll ved enkelte anledninger på kjøkkengulvet.

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250337

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vetle Fred Jaang Bjørn Hansen	8eb2c68800731dae8c65c24f3a95bd41ea32f5ae	29.05.2025 13:55:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250337

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

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bergsliens gate 11 D, 0354 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 34 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 03.06.2025 **Rapportdato:** 10.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1703 **Referansenummer:** XI1102

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS **Vår ref:**

Norsk takst

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1 i liten blokk. Leiligheten holder god normal standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,41 m. Parkett og belegg på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Ny kjøkkenløsning fra 2025 med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten har små oppgraderings behov, mindre avvik som vi har gitt TG2 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1896

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer av tre med 2 og 3 lags isolerglass.
Vinduene er produsert i 1987.
Malt isolert inngangsdør av tre med kodelås.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av 1 stavs parkett i stuen, belegg på kjøkken og flis med varmekabler i entre og på bad.
Vegger har overflater av malte plater og malt betong, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater med spotter i stue/kjøkken og på bad.

Betong gulv som skille ned mot underliggende areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue og i entre. Det er ikke oppdaget høydeforskjeller som er utenfor dagens krav.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet.
Eier opplyser i sin egenerklæring: <Det ble foretatt radonmåling mars-mai i 2018 av Radonor. Verdien ble målt til under 20>.
Profilerte dører med tre speil. Dørene går bra og har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad innredet med dusj hjørne med skyve glassdører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Det er opplegg for vaskemaskin i baderommet. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling med spotter. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 24 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via elektrisk vifte med fuktføler og til luft via hull i nedre del av døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett rett ned i soilrør.

KJØKKEN Gå til side

Ny kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.
Kjøkken ventilator montert i overskap med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast (rør i rør). Det er besiktiget i vannskapet. Fordelersystemet er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Avløpsrør (soil) i keramikk, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via luker i vegg.
Varmtvanns tank på ca. 200 liter plassert i kjeller. Tanken er fra 2023 i følge eiers egenerklæring. Tanken er ikke tilstandsvurdert av takstmannen befaringsdagen.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Leiligheten har brannalarm og brannslokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

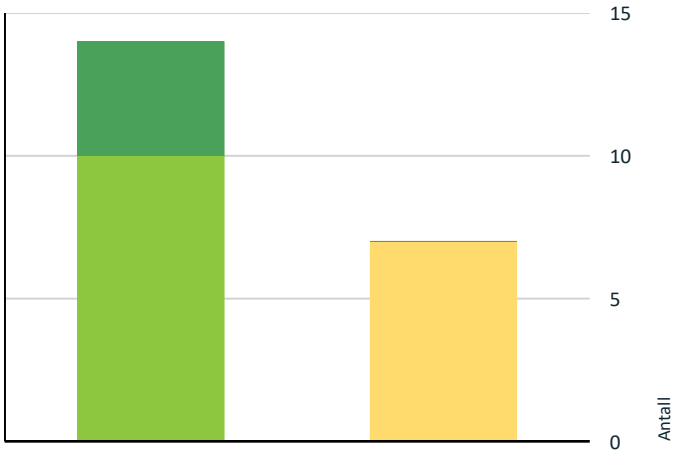
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1896

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

Vedlikehold
Leiligheten er i generelt god stand, men har noe vedlikeholdsetterslep og noen bygningsdeler har brukt opp mesteparten av sin levetid.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2 og 3 lags isolerglass.
Vinduene er produsert i 1987.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning.

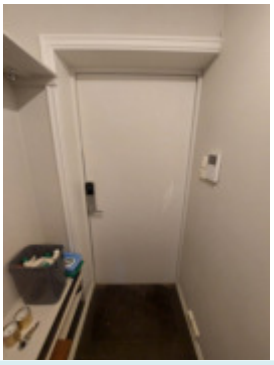
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke påkrevd med tiltak, men det er grunn til å overvåke tilstanden. Hvis det er lekkasje problemer, kan det være lurt å bytte tetningslistene i vinduet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Malt isolert inngangsdør av tre med kodelås.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av 1 stavs parkett i stuen, belegg på kjøkken og flis med varmekabler i entre og på bad.
Vegger har overflater av malte plater og malt betong, flis på bad.
Himlinger har overflater av malte plater med spotter i stue/kjøkken og på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulv i stuen har en "gyngende" overflate. Eier opplyser at det er foret opp med flere lag med gulvunderlag, da det er flere svanker (fordypninger) i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulv bør tas opp og punkt sparkle på svanker (fordypninger), evt. legge fastere underlag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue og i entre. Det er ikke oppdaget høydeforskjeller som er utenfor dagens krav. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet.

TG 0 Radon

Eier opplyser i sin egenerklæring: <Det ble foretatt radonmåling mars-mai i 2018 av Radonor. Verdien ble målt til under 20>.

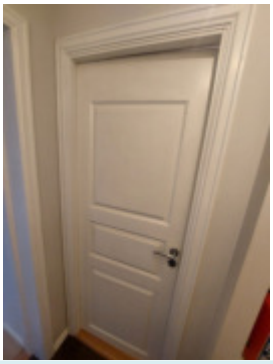
Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Profilerte dører med tre speil. Dørene går bra og har normal bruksslitasje.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad innredet med dusj hjørne med skyve glassdører, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Det er opplegg for vaskemaskin i baderommet. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling med spotter. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 24 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, pga. tilleggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via elektrisk vifte med fuktføler og til luft via hull i nedre del av døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett rett ned i soilrør.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flis på vegg og malte plater i tak med spotter, overflater er i god stand.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er 24 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk. Varmekabler er ikke funksjons testet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

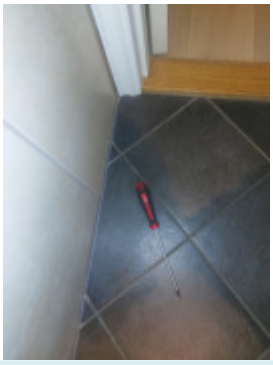
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er synlig.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Forventet brukstid på membran er 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegg hengt toalett, servant med innredning og speil, dusj hjørne med skyve glassdører og opplegg for vaskemaskin. Den ene dusjdøren i kabinettet "sklir" litt dårlig, det ene hjulet har hoppet ut av skinnen den kjøres på, opplyser eier.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er avvik:

Det er ikke 10 cm. åpning under dusj skinnen hvor lekkasje vann, utenfor dusjen, kan komme til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør opprettes åpning under dusj skinnen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via elektrisk vifte med fuktføler i baderommet og til luft i hull i nedre del av døren.





1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Ny kjøkkeninnredning fra 2025 med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert automatisk vann stopper og komfyrvakt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert i overskap med kullfilter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

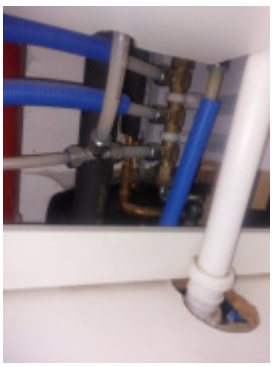


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plast (rør i rør). Det er besiktiget i vannskapet. Fordelersystemet er plassert i benkeskap på kjøkkenet.





TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør (soil) i keramikk, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via luker i vegg.

Tilstandsrapport





TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner, frittstående elektriske varmeovner, elektriske varmekabler i gulv i entre og baderom og tenderflame peis montert på vegg i stuen.







TG 0 Varmtvannstank

Varmtvanns tank på ca. 200 liter plassert i kjeller. Tanken er fra 2023 i følge eiers egenerklæring. Tanken er ikke tilstandsvurdert av takstmannen befaringsdagen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025 Skap ble kontrollert av elektrikere i forbindelse oppgradering av kjøkken i 2025, i følge eier. Det er uvisst når sikringsskapet ble installert/totalt rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av alder på anlegget generelt og følgende avvik gis TG2 og anbefaling om el kontroll.
Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret, samsvarserklæring fra kjøkken montert i 2025 er fremlagt.
Det anbefales en el kontroll NEK 405-2-3 som er spesielt utformet for avhending av bolig.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand, men er utenfor takstmannens fagfelt. På generelt grunnlag anbefaler vi alltid en el kontroll av alle elektriske anlegg som er eldre en 5 år uten el kontroll de siste 5 årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





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.

Leiligheten har brannalarm og brannslokker.

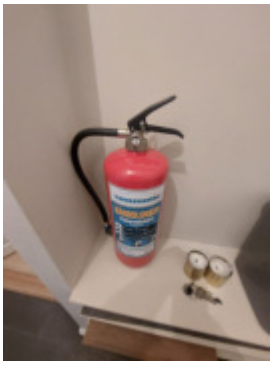
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

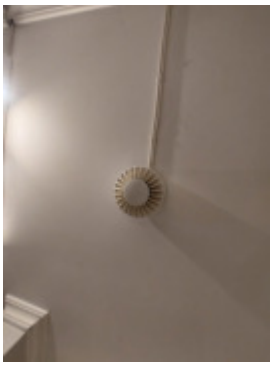
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport





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

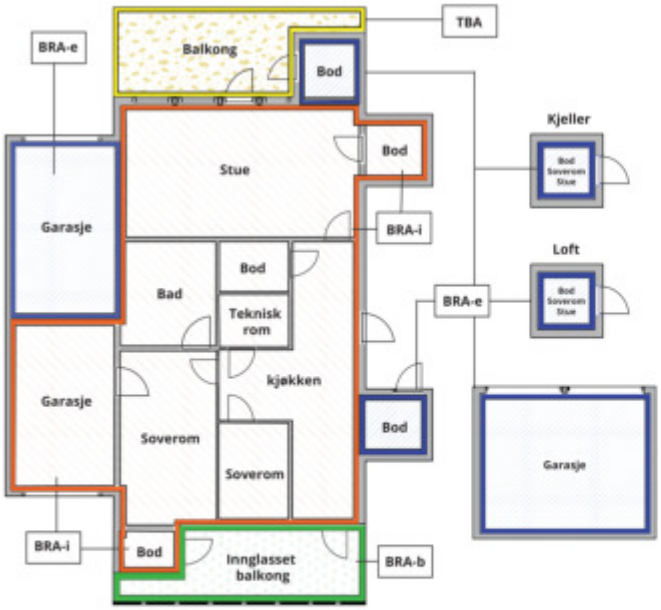
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1 etasje	34			34			34
Kjeller						3	3
SUM	**34**					**3**	**37**
SUM BRA	**34**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad, Bod/soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på 3m2 er ikke medtatt i areal målingen pga. for lav takhøyde. Godkjent takhøyde er 1,9 meter. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er montert nytt kjøkken i leiligheten i 2025.

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	30	7

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Bod Bod/soverom i 1 etasje på 4m2 er ikke medtatt i areal målingen som P-rom, men er tatt med som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Bergsliens gate 11 D

Hjemmelshaver
As Bergsliens Gate 11

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Bislett/Majorstuen med "alt" du trenger innen gangavstand. Umiddelbar nærhet til dagligvarebutikker, treningssentre, service-fasiliteter, barer og restauranter, kollektiv transport og pent opparbeidede grøntområder. Leiligheten ligger i et svært attraktivt, og veletablert, boområde. Bogstadveien, en av Norges mest kjente shoppinggater, ligger 100 meter fra leiligheten.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Maridalsveien og Waldemar Thranes gate til Dalsbergstien i Sankt Hanshaugen. Ta Bislettgata og Underhaugsveien til Bergsliens gate i Majorstuen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
1926

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2025	
2	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

MEGLER-OPPLYSNINGER

NORIAN

Nye Park Eiendomsmegling AS
Sorgenfrigata 11
0367OSLO

Deres ref.: 120/3005345/6-25-0337
Vår ref.: 308-1-20/8963
Dato: 17.06.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag i AS Bergsliens gate 11.

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Boligselskap:	**AS Bergsliens gate 11**
Organisasjonsnummer:	933636321
Gårds- og bruksnummer:	214 / 8
Leilighetsnummer:	20
Adresse:	Bergsliens gate 11 D, 0354 OSLO
Eier/medeier:	Bjørn-Hansen, Vetle Fred J.

ADKOMSTDOKUMENTER/BESITTELSE

AKSJE 90-91 (2 AKSJER) PÅLYDENDE TOTALT KR. 2300 --- AKSJETRANSPORT (EIERSKIFTE) OG PANTENOTERING SKJER PÅ BAKGRUNN AV AKSJEEIERBOKEN OG VED MELDING TIL FORRETNINGSFØRER ---

FELLESKOSTNADER

Telia Bredbånd	216,00
Felleskostnader	1 995,00
Felleskostnader Manuell:	**kr. 2 211,00**

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 51 811**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 7 306

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Eiendomskreditt AS
Lånenummer:	302273
Rest lånebeløp:	2 609 870,00
Innfrielsedato:	15.09.2040
Rente type:	6,95%

PRAKTISK INFORMASJON

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

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

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 17.06.2025:	kr. 0,00

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

GEBYRER

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

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

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

KONTAKTINFORMASJON

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

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

FORBEHOLD

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

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

VEDLEGG

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

NORIAN

EIERSKIFTEPROSESSEN

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

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INNKALLING TIL ORD.GEN.FORS.

ecit | NORIAN



ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2025

AS BERGSLIENS GATE 11

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE OG GENERALFORSAMLING

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

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

DIGITALT FORMØTE OG ETTERFØLGENDE SKRIFTLIG AVSTEMMING

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

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

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

HVORDAN STEMMER DU?

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

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

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

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

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

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

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST fredag 7. mars 2025

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

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

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

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I AS BERGSLIENS GATE 11

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

Årsmøte/generalforsamling vil bli gjennomført ved et digitalt formøte og etterfølgende skriftlig avstemming. Se tilsendt lenke til stemmeskjema.

Møtedato: torsdag 20. mars 2025
Tidspunkt: 19.30
Sted: Digitalt formøte via Microsoft Teams. Etterfølgende skriftlig avstemming, se tilsendt lenke til stemmeskjema.

Åpent for skriftlig avstemming: Fra 21.03.25, kl 12.00 fram til 23.03.25 kl. 23.30.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder foreslås Bethina Bakken.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås Bethina Bakken
Som protokollvitne foreslås Oda Emilie Randmæl.

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet 2024 er revidert av revisjonsselskapet BDO AS. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

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

4. BUDSJETT FOR 2025

Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett for 2025 tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Oda Emilie Randmæl	På valg: 2025
Styremedlem	Vetle Fred J. Bjørn-Hansen	På valg: 2026
Styremedlem	Rebecca Celine Høynes	På valg: 2025
Varamedlem	Dag-Anders Engberg Breili	På valg: 2025

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

Det skal velges to styremedlemmer da Vetle Fred J. Bjørn-Hansen skal flytte.
Det foreslås følgende kandidat(er):
Johan Herman Falck stiller til valg som styremedlem for ett år.
Inger-Synnøve Barth stiller til valg som styremedlem for ett år.

Det skal velges ett varamedlemmer. Det foreslås følgende kandidat(er):
Pauline Fiskaa stiller til valg som varamedlem for ett år.

7. INNKOMNE SAKER

7.1. Skjerm på lyset/lysene i bakgården

Forslagsstiller: Karine Lindholm seksjon 21

Forslagsstillers saksfremstilling:
Jeg bor i 11D og har soveromsvindu ut mot utelyset til en av oppgangene i bakgården. Utelyset som er der lyser ganske kraftig inn vinduet selv med gardin og rullgardin. Jeg lurte derfor på om det kunne vært mulig å kjøpe en "hette" eller skjem av noe slag for lampen som hindrer lyset i å gå oppover, men samtidig sikrer at det lyses ved inngangen slik det er ment.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Innkjøp av en skjerm for det ene utelyset eller alle som sørger for at det lyses ved inngangen til bygget, men ikke oppover til leilighetene. Skjermen tenkes å ta dekke toppen av lyset slik at lyset ikke går oppover, men kun nedover.

Styrets innstilling til innkommet forslag:
Styret har ikke tidligere mottatt klager på dette, så vi vet ikke om dette er et problem som påvirker flere. Vi kan undersøke muligheten for å skjerme lyset.

Styrets forslag til vedtak:
Styret ser etter mulige tiltak for skjerming og vil utføre det hvis det er rom i årets budsjett.

7.2. Melde Bergsliensgate 11 inn i Huseiernes Landsforbund

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret foreslår at vi melder oss inn i Huseiernes Landsforbund. Som medlem får vi juridisk og byggteknisk rådgivning som vil være en støtte til styret og beboere.

Styrets forslag til vedtak:
Vi melder oss inn i Huseiernes Landsforbund med en årlig kostnad på 2200kr.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

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

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
AS Bergsliens gate 11
org. nr. 933636321

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Oda Emilie Randmæl
Styremedlem	Vetle Fred J. Bjørn-Hansen
Styremedlem	Rebecca Celine Høynes
Varamedlem	Dag-Anders Engberg Breili

Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer 214/8

Kontaktinformasjon
Epostadresse: bergsliensgate11@styremail.no

Postadresse: AS Bergsliens gate 11
c/o ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse
Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: AS Bergsliens gate 11
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

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

Revisor
Navn: BDO AS

Forsikring
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 78290985

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

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

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

Arbeid som ble utført i forbindelse med utbedring av taket:
- Slemme piper
- Rensing av takrenner
- Montering av mønebånd
- Takvask
- Montering av sikkerhetsnetting
- Montering av pipehatter
- Montering av heltekkende pipebeslag
- Utskifting av knuste takstein

Annet arbeid som er utført:
- Byttet sylinder i inngangsdøren til bygg B og C
- Dugnad, der vi blant annet malte over tagging på veggen
- Nye papirsøppelkasser som et tiltak for å forhindre rotter

Styret i AS Bergsliens gate 11

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Bergsliens Gate 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Bergsliens Gate 11.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: OMHA0-8YFHG-AUWPE-FUM7J-J723N-PI1E2

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OMHA0-8YFHG-AUWPE-FUM7J-J723N-PI1E2

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-01 15:48:34 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: OMHA0-8YFHG-AUWPE-FUM7J-J723N-PI1E2

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

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

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

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE

Protokoll for ordinær generalforsamling 2025
i AS Bergsliens gate 11 org.nr. 933636321

Møtedato formøte:	torsdag, 20. mars 2025 klokken 19.30
Avstemmingsperiode:	Fra fredag, 21. mars 2025 klokken 12.00 til mandag, 24. mars 2025 klokken 23.30
Møtested:	Møtet ble avholdt ved digitalt formøte med elektronisk avstemming i en angitt periode etter møtet.
Tilstede fra forretningsfører:	Bethina Bakken
Møtet ble åpnet av:	Bethina Bakken

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Bethina Bakken foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Bethina Bakken foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Oda Emilie Randmæl foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
12 aksjonærer
0 fullmakter
Totalt 12 stemmer
Vedtak: Godkjent

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

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

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 20244
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 0a4a5c59-4e0c-4133-b72d-9bbe0b36aa0a

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 70 000** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Oda Emilie Randmæl	På valg: 2025
Styremedlem	Vetle Fred J. Bjørn-Hansen	På valg: 2026
Styremedlem	Rebecca Celine Høynes	På valg: 2025
Varamedlem	Dag-Anders Engberg Breili	På valg: 2025

Valg:
Styreleder velges særskilt. Som kandidat til verv som styreleder stilte Oda Emilie Randmæl.
Oda Emilie Randmæl ble valgt til styreleder for ett år enstemmig.

Det skal velges to styremedlemmer da Vetle Fred J. Bjørn-Hansen skal flytte.
Som kandidat til verv som styremedlem stilte Johan Herman Falck og Inger-Synnøve Barth.
Johan Herman Falck ble valgt til styremedlem for ett år, med 11 av 12 stemmer.
Inger-Synnøve Barth ble valgt til styremedlem for ett år, med 11 av 12 stemmer.

Som kandidat til verv som varamedlem stilte Pauline Fiskaa.
Pauline Fiskaa ble valgt til varamedlem for ett år, med 11 av 12 stemmer.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Oda Emilie Randmæl	På valg: 2026
Styremedlem:	Johan Herman Falck	På valg: 2026
Styremedlem:	Inger-Synnøve Barth	På valg: 2026
Varamedlem:	Pauline Fiskaa	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

Document ID: 0a4a5c59-4e0c-4133-b72d-9bbe0b36aa0a

7. Innkomne saker

7.1. Skjerm på lyset/lysene i bakgården

Forslagsstiller: Karine Lindholm seksjon 21

Forslagsstillers saksfremstilling:
Jeg bor i 11D og har soveromsvindu ut mot utelyset til en av oppgangene i bakgården. Utelyset som er der lyser ganske kraftig inn vinduet selv med gardin og rullgardin. Jeg lurte derfor på om det kunne vært mulig å kjøpe en "hette" eller skjem av noe slag for lampen som hindrer lyset i å gå oppover, men samtidig sikrer at det lyses ved inngangen slik det er ment.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Innkjøp av en skjerm for det ene utelyset eller alle som sørger for at det lyses ved inngangen til bygget, men ikke oppover til leilighetene. Skjermen tenkes å ta dekke toppen av lyset slik at lyset ikke går oppover, men kun nedover.

Styrets innstilling til innkommet forslag:
Styret har ikke tidligere mottatt klager på dette, så vi vet ikke om dette er et problem som påvirker flere. Vi kan undersøke muligheten for å skjerme lyset.

Styrets forslag til vedtak:
Styret ser etter mulige tiltak for skjerming og vil utføre det hvis det er rom i årets budsjett.

Vedtak: Vedtatt med 12 stemmer for, to avsto fra å stemme

7.2. Melde Bergsliensgate 11 inn i Huseiernes Landsforbund

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Styret foreslår at vi melder oss inn i Huseiernes Landsforbund. Som medlem får vi juridisk og byggteknisk rådgivning som vil være en støtte til styret og beboere.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Vi melder oss inn i Huseiernes Landsforbund med en årlig kostnad på 2200kr.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Document ID: 0a4a5c59-4e0c-4133-b72d-9bbe0b36aa0a

Møtet ble avsluttet klokken 20.30. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Bethina Bakken	Navn: Oda Emilie Randmæl

Document ID: 0a4a5c59-4e0c-4133-b72d-9bbe0b36aa0a

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: 0a4a5c59-4e0c-4133-b72d-9bbe0b36aa0a

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

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

2025-03-27 09:25:00 UTC+00:00

Bethina Bakken

bankID

NO BankID - 75d97e35-0ae8-4c11-ae9e-4d96500b0365

2025-03-27 09:26:27 UTC+00:00

Oda Emilie Randmæl

bankID

NO BankID - 3495c7e1-6bca-4605-91d4-5f4faab05334

Document ID: 0a4a5c59-4e0c-4133-b72d-9bbe0b36aa0a

AS BERGLIENS GATE 11 - ÅRSREGNSKAP

AS Bergsliens Gate 11
2024

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

Årsregnskap for AS Bergsliens Gate 11

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		1 304 143	1 260 084	1 303 231	1 356 374
Andre inntekter		10 500	2 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 314 643**	**1 262 084**	**1 303 231**	**1 356 374**
Lønn og personalkostnader	2	79 870	79 870	79 870	79 870
Vaktmestertjeneste		424	29 144	33 000	0
Renhold		69 156	53 763	33 000	72 000
Kabel-TV/Bredbånd		69 572	65 564	69 539	72 400
Kommunale avgifter		258 945	227 036	258 200	287 300
Strøm og nettleie		28 436	31 767	40 100	34 500
Andre driftskostnader	3	19 925	9 436	10 000	15 100
Reparasjon og vedlikehold	3	778 313	643 201	150 000	150 000
Eksterne tjenester	3	135 578	115 123	106 100	115 100
Serviceavtaler	3	34 328	32 559	33 600	42 300
Forsikringer		191 895	176 393	185 600	209 000
Andre kostnader	3	17 831	18 457	13 700	13 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 684 272**	**1 482 311**	**1 012 709**	**1 090 970**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-369 629**	**-220 227**	**290 522**	**265 404**
DRIFTSRESULTAT:		**-369 629**	**-220 227**	**290 522**	**265 404**
Finansinntekter		24 771	19 394	0	0
Finanskostnader		166 574	132 178	147 900	182 100
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-141 803**	**-112 784**	**-147 900**	**-182 100**
ÅRSRESULTAT		**-511 431**	**-333 011**	**142 622**	**83 304**
Resultat		**-511 431**	**-333 011**	**142 622**	**83 304**
Overført til udekket tap		**-511 431**	**0**	**0**	**0**
Overført annen egenkapital		**0**	**-333 011**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-511 431**	**-333 011**	**0**	**0**

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

Balanse

AS Bergsliens Gate 11

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Fast eiendom	4	600 000	600 000
Sum varige driftsmidler		**600 000**	**600 000**
Sum anleggsmidler		**600 000**	**600 000**
Kundefordringer		7 833	10 028
Forskuddsbetalte kostnader		20 657	26 384
Sum fordringer		**28 490**	**36 412**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	5	362 819	457 490
SUM OMLØPSMIDLER		**391 308**	**493 902**
SUM EIENDELER		**991 308**	**1 093 902**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital		128 800	128 800
Sum innskutt egenkapital		**128 800**	**128 800**
Annen opptjent egenkapital		-1 819 164	-1 307 732
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		**-1 819 164**	**-1 307 732**
SUM EGENKAPITAL	**6**	**-1 690 364**	**-1 178 932**
Gjeld til kredittinstitusjoner	7,8	2 657 393	2 235 143
Sum annen langsiktig gjeld		**2 657 393**	**2 235 143**
Leverandørgjeld		2 385	20 325
Annen kortsiktig gjeld		21 894	17 367
Sum kortsiktig gjeld		**24 279**	**37 692**
SUM GJELD		**2 681 672**	**2 272 835**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**991 308**	**1 093 902**

OSLO,
AS Bergsliens Gate 11

Oda Emilie Randmæl	Rebecca Celine Høynes	Vetle Fred Jaang Bjørn-Hansen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

Disponible midler

AS Bergsliens Gate 11

	2024	2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**456 211**	**356 991**
B. Endringer i disponible midler:		
Årets resultat (Se resultatregnskap)	-511 431	-333 011
Endring langsiktige lån	422 250	432 230
B. Årets endring i disponible midler	**-89 181**	**99 219**
C. Disponible midler pr. 31.12.	**367 029**	**456 211**

Spesifikasjon av disponible midler

Kortsiktige fordringer	28 490	36 412
Kontanter og Bank	362 819	457 490
Omløpsmidler	**391 308**	**493 902**
Kortsiktig gjeld	-24 279	-37 692
Disponible midler	**367 029**	**456 211**

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	1 173 420
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	69 552
Fakturert parkering/garasje	61 171
Andre inntekter	10 500
Sum driftsinntekter	**1 314 643**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	9 870
Sum lønnskostnader	**79 870**	**79 870**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	13 500
Andre driftskostnader eiendom	6 425
Sum andre driftskostnader	**19 925**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	27 994
Rep. og vedlikehold bygning – Takarbeid – Solid Eiendomsservice AS	202 125
Brannvarsling og skallsikring annet	6 256
Rep. og vedlikehold prosjekt - Pipearbeider - Solid Eiendomsservice AS	541 938
Sum reparasjon og vedlikehold	**778 313**

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

Eksterne tjenester

	2024
Honorar for revisjon	13 046
Andre konsulenthonorarer	29 913
Forretningsførsel og regnskap	81 711
Ligningsoppgaver	7 439
Annen fremmed tjeneste	3 469
Sum eksterne tjenester	**135 578**

Serviceavtaler

	2024
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	21 176
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	13 152
Sum serviceavtaler	**34 328**

Andre kostnader

	2024
Lisens og systemkostnader	5 982
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	3 178
Gebyrer ved purring	1 439
Annen kostnad	720
Tap på fordringer	1 540
MVA-kostnader fra inkassoselskap	-28
Sum andre kostnader	**17 831**

Note 4 Annlegsmiddel

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

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

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

Note 5 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	107 215
Plasseringskonto	255 602
Skattetrekkskonto	2
Saldo per 31.12.	**362 819**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 2,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0,-

Note 6 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen EK	Sum
Saldo 01.01.	128 800	-1 307 732	**-1 178 932**
Årsresultat	0	-511 431	**-511 431**
Saldo 31.12	**128 800**	**-1 819 164**	**-1 690 364**

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

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

Note 7 Langsiktig gjeld

	2024
Restlån per 01.01.	2 235 143
Nedbetalt i år	77 750
Økning av lån	500 000
Restsaldo per 31.12.	**2 657 393**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2040
Renter: 6,95%

Boligselskapet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr.2 657 393,- til kredittinstitusjoner, derav kr. 2 132 451,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

Note 8 Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	2024
Borettsinnskudd	0
Pantelån	2 657 393
Totalt	**2 657 393**

Eiendommen som er pantstilt hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på:

	2024
Bygninger	600 000
Tomt	0
Totalt	**600 000**

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

ecit | Sign

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

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



SEALED

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

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

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

2025-02-27 07:51:06 UTC+00:00

Oda Emilie Randmæl

bankID

NO BankID - f10d6ca9-3994-446e-9fac-80e3dd0b2732

2025-02-27 08:09:28 UTC+00:00

Rebecca Celine Høynes

bankID

NO BankID - c3e59686-795d-48b0-a427-86122bb61d86

2025-02-27 08:38:55 UTC+00:00

Vetle Fred J Bjørn-hansen

bankID

NO BankID - 6b5a69c9-b65a-4978-892c-2ef5187d250a

Document ID: 1d41b2be-e9ff-42bb-b49d-181f6c4c31fb

HUSORDENSREGLER

Husordensregler

Ytre orden

§1 – fellesarealer:

Bakgården, trappeoppgangene og fellesareal i kjeller og på loft skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Dette omfatter også sykler og annet utstyr som benyttes ofte eller daglig. Sykler er kun tillatt plassert i sykkelstativ i bakgården eller i egen bod. Motorsykler og mopeder er ikke tillatt i bakgården.

Styret kan gjennomføre inspeksjoner av fellesarealer og pålegge eiere å fjerne eventuelle eiendeler som ikke skal stå der. Eieren kan gis frist på inntil tre uker på å fjerne eiendelene. Overholdes ikke dette, har styret rett til å fjerne og lagre eiendelene på eiers bekostning. Dersom eieren er ukjent, kastes eiendelene. Arbeid utføres av vaktmester.

§2 – renovasjon:

Avfall og annet materiale som skal til renovasjon skal plasseres i de beholderne som er satt ut i bakgården. Avfall skal ikke oppbevares i trappeoppgang eller på gårdsplassen.

§3 – port og felles inngangsdører:

Hovedporten og inngangsdørene til de respektive oppganger skal alltid holdes låst. Det samme gjelder dører til loft og kjeller. Eventuell lufting skal kun skje gjennom vinduene i trappeoppgangene.

Ringeklokken ved porten skal kun være utstyrt med standardskilt. Klisterlapper eller hjemmelagde skilt er ikke tillatt benyttet.

§4 – fysiske arbeider knyttet til gården eller leiligheten:

Alle tiltak av typen oppussing, ombygging eller vedlikehold som blir synlige utenfor leiligheten, krever skriftlig samtykke fra selskapets styre.

Tilsvarende tiltak som ikke blir synlige utenfor leiligheten, kan kun utføres dersom det tas tilstrekkelig hensyn til øvrige beboere. Dette hensynet omfatter blant annet:

a) At alt arbeid utføres på en måte som ikke skaper risiko for skader på gårdsbygningen eller andre leiligheter.

b) At alt arbeid utføres på en slik måte at øvrige beboere ikke blir uhensiktsmessig forstyrret. Arbeid mellom klokken 22.00 og klokken 08.00 er ikke tillatt.

Alle beboere plikter å forsikre seg om at elektriske anlegg, vannrør og lignende er i forsvarlig stand, og straks sørge for at fagfolk utfører nødvendige forbedringer dersom dette er påkrevd.

Indre orden

§5 – hensyn til øvrige beboere:

All bruk av leilighetene skal ta hensyn til øvrige beboere. Høy musikk eller annen støy er ikke tillatt.

Det skal være nattero i leilighetene mellom klokken 23.00 og 07.00. På lørdag og søndag skal det være nattero til klokken 08.00.

Fester skal avtales med de nærmeste naboer og varsles de øvrige beboere i forveien. Overdreven festing anses som mislighold av leieavtalen.

§6 – boder:

Beboerne plikter å sikre loftsbod og kjellerbod med lås som på tilstrekkelig vis holder uvedkommende ute. Bodene skal kun benyttes til lagring av trygge gjenstander. Oppbevaring av mat eller farlig materiale er ikke tillatt. Bod skal heller ikke benyttes til plassering av fryser, kjøleskap, vaskemaskin eller lignende.

Bod i trappeoppgang kan benyttes som vaskerom. Dette forutsetter sikkerhetskravene for vann og brann er oppfylte, at dørene har håndtak og lås, at strøm hentes fra egen leilighet, samt at vaskemaskinen kun benyttes mens beboeren selv er hjemme. All bruk av bodene i trappeoppgangene som vaskerom skjer på eiers ansvar.

§7 – husdyr:

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

Beboers øvrige plikter

§8 – trappevask:

Trappevask utføres av eksternt firma i henhold til avtale. Alle beboere plikter dog å bidra til å holde trappeoppgangen ren og fri for gjenstander.

§9 – dugnad:

Alle beboere plikter å stille på dugnad. Styret kan innkalle til en vårdugnad og en høstdugnad. Ved manglende fremmøte kan styret ilegge beboeren et gebyr på 300 kroner.

Husordensreglenes gyldighet

§10 – gyldighet:

Husordensregler for Bergsliensgate 11 er vedtatt av generalforsamlingen i Bergsliensgate 11 AS den 28. februar 2001.

Husordensreglene gjelder for alle beboere i Bergsliensgate 11, uavhengig av om beboeren selv er aksjonær eller har en leieavtale basert på fremleie. Leietager plikter å informere leilighetens øvrige beboere om de regler som følger av husordensreglene.

I tillegg til disse reglene har gården vedtekter for selskapet.

Sist endret i generalforsamling den 19. april 2016.

VEDTEKTER

VEDTEKTER

FOR

AS BERGSLIENS GATE 11
(org.nr. 933 636 321)

Stiftelsesdato 01.01.1926
Vedtekter sist endret på generalforsamling den 19.11.2019.

1. SELSKAPETS NAVN, ORGANISERING OG FORMÅL

1-1 Navn og formål
AS Bergsliens gate 11 er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (Bergsliens gate 11, gnr. 214, bnr. 0008, i Oslo kommune) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor
Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo.

2. AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE

2-1 Aksjer og aksjeeiere
(1) Selskapets aksjekapital er kr. 128.800,- fordelt på 112 fullt innbetalte på navnlydende aksjer á kr. 1.150,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet, med unntak av juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-2. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir borett til en bestemt bolig.

2-2 Sameie i aksjer
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av aksjeeierne ikke bor i boligen, jf. borettslagsloven § 5-2.

2-3 Transport av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier
(1) Transport av aksjene kan ikke finne sted uten etter forutgående anmeldelse til godkjennelse av styret. Aksjene kan ikke overdras uten sammen med boretten som er tilknyttet aksjebrevene.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med disse vedtekter. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

2-4 Innflyttingsgebyr
Aksjeeier svarer et innflyttingsgebyr på kr. 1 000,- ved eierskifte og bruksoverlating.

3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten
(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler
Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-3 Bruksoverlating
(1) Aksjeeieren kan ikke uten skriftlig samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

(3) Med godkjenning fra styret kan aksjeeieren overlate bruken av hele boligen for opptil tre år dersom aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(4) Aksjeeieren kan ellers ved godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren er en juridisk person, eller
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, eller
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(5) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

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

(7) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet. Eier står ansvarlig for leiligheten og er erstatningspliktig ved skader gjort av leietager.

3-4 Informasjon til leietaker

(1) Eventuelle leietakere skal gjøres kjent med gårdens husordensregler, herunder også plikt til å utføre trappevask, herunder også plikt til å delta i dugnader, etc.

3-5 Pålegg om flytting

(1) Dersom det forekommer bruksoverlating i strid med disse vedtekter eller borettslagsloven kap. 5, eller er vilkårene for bruksoverlating ikke lenger oppfylte, kan selskapet pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

(2) Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. borettslagsloven § 5-9.

4. PARKERING OG BODER

4-1 Selskapets parkeringsplasser

(1) Selskapet disponerer tre parkeringsplasser som befinner seg på selskapets fellesarealer.

(2) En parkeringsplass blir ledig når en aksje med parkeringsrett overdras eller en parkeringsrett sies opp.

(3) Styret fører en liste hvor aksjeeiere kan tegne seg for å få parkeringsrett. Kun aksjeeiere som bor i boligaksjeselskapet kan tegne seg på ventelisten. Prioriteringen følger tegningstidspunktet. Ved likt tegningstidspunkt følger listen ansienniteten i boligaksjeselskapet. Ved lik aksjeansiennitet følges boansiennitet. Ved lik eller usikker boansiennitet foretas loddtrekning. Dersom tilbud om parkeringsplass ikke nyttes faller vedkommende ut av listen.

(4) Parkeringsplass kan ikke leies ut eller på annen måte disponeres av andre enn den som har parkeringsretten så fremt det står andre på venteliste. Hvis en leilighet med parkeringsrett skal fremleies, skal parkeringsplassen lyses ut på nytt etter reglene over. Det forutsettes at parkeringsretten nyttes i henhold til gjeldende retningslinjer for bruk som settes av styret. Mislighold medfører oppsigelse.

(5) Hvis det ikke står noen på venteliste kan en parkeringsplass leies ut for opptil et år av gangen til personer/bedrifter som ikke oppfyller kravene ovenfor. Hvis det står noen på venteliste når leieperioden er over (maks et år av gangen) har disse rett til å ta over parkeringsplassen.

4-2 Boder

Bodfordelingen i selskapet følger som et vedlegg til vedtektene (vedlegg A, datert 27.03.2018). Ved innbyrdes bytte av bod skal styret informeres.

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

5-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

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

(3) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Aksjeeieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(4) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense og holde åpne eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(5) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere aksjeeiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(6) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(8) Etter et eierskifte plikter den nye aksjeeieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere aksjeeieren. Aksjeeier er selv ansvarlig for eventuelt å forfølge en sak videre overfor tidligere eier.

(9) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet eller en aksjeeieren er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

5-2 Aksjeeierens erstatningsansvar

(1) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine etter disse vedtekter og borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(2) Aksjeeier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller selskapets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

5-3 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

5-4 Selskapets erstatningsansvar
Aksjeeierne kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine etter disse vedtekter og borettslagslovens § 5-18.

5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen bolig som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist. Det kan ligge offentligrettslige begrensninger på endringer av bygningsmassens uttrykk og fasade. Aksjeeier er selv ansvarlig for eventuell prosess og kostnader knyttet til ønskede endringer etter styrets godkjenning.

(2) Det skal foreligge skriftlig samtykke fra selskapets styre før tilkobling av nye ildsteder. Søknader om tilkopling av ildsteder vil kun bli godkjent for tilkopling mot pipene som ble rehabilitert våren 2018.

(3) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere aksjeeiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser, innglassinger og lignende, vil ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den bolig installasjonen tilhører.

5-6 Ansvar for egenandel ved bruk av selskapets felles bygningsforsikring
(1) Ved skader som ligger innenfor aksjeeiers vedlikeholdsplikt eller skyldes aksjeeiers uaktsomhet, skal aksjeeiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av selskapets felles bygningsforsikring, skal aksjeeieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bruksenhet til.

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene i selskapet skal fordeles mellom aksjeeierne etter den fastsatte fordelingsnøkkel.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk, jf. borettslagsloven § 5-19 (1).

(3) Dersom de aksjeeierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling av felleskostnadene, jf. borettslagsloven § 5-19 (2).

(4) Styret skal fastsette hvor mye hver enkelt aksjeeier skal betale forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Styret kan endre akontobeløpet med én måneds skriftlig varsel.

(5) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

6-2 Selskapets legalpanterett
(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

(2) Denne panteretten har vern uten registrering. Panteloven § 1-4 kommer ikke til anvendelse.

7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold
(1) Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

(2) Unnlatelse av å betale aksjeeiers andel av selskapets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir selskapet rett til å pålegge vedkommende å selge sin(e) aksje(r).

7-2 Pålegg om salg
Dersom en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse
Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Selskapet skal ha et styre bestående av en styreleder og to til tre styremedlemmer. Det skal velges minst ett og kan velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styreleder, styremedlemmer eller varamedlemmer.

(2) Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom generalforsamlingen ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Generalforsamlingen skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Generalforsamlingen skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styrets ansvar og oppgaver
Styret skal sørge for forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på generalforsamling.

8-3 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på generalforsamling, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens beslutning i det enkelte tilfelle.

8-4 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-5 Taushetsplikt
Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

8-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) To styremedlemmer i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

(2) Styret har rett til å representere aksjeeierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder aksjeeiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av generalforsamling eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

9-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Selskapets revisor velges av generalforsamlingen, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

10. GENERALFORSAMLINGEN

10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er den øverste myndigheten i selskapet.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle aksjeeierne om tidspunkt for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at slik ekstraordinær generalforsamling holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

10-3 Innkalling til generalforsamling
(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest én uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene generalforsamlingen skal behandle. Skal generalforsamlingen kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(4) Saker som en aksjeeier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Stemmerett og fullmakt
(1) Hver aksjeeier har én stemme på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

(2) Flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) En aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) En aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver på generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på generalforsamlingen tillater det.

10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder generalforsamlingen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på generalforsamlingen. Møtelederen og minst én aksjeeier som utpekes av generalforsamlingen blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjeeierne.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Med de unntak som følger av aksjeloven eller disse vedtekter, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(2) Det kreves tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen for beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
c) endring av vedtektene

10-8 Inhabilitet og mindretallsvern
(1) Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

(2) Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

11. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5, jf. borettslagsloven § 1-4.

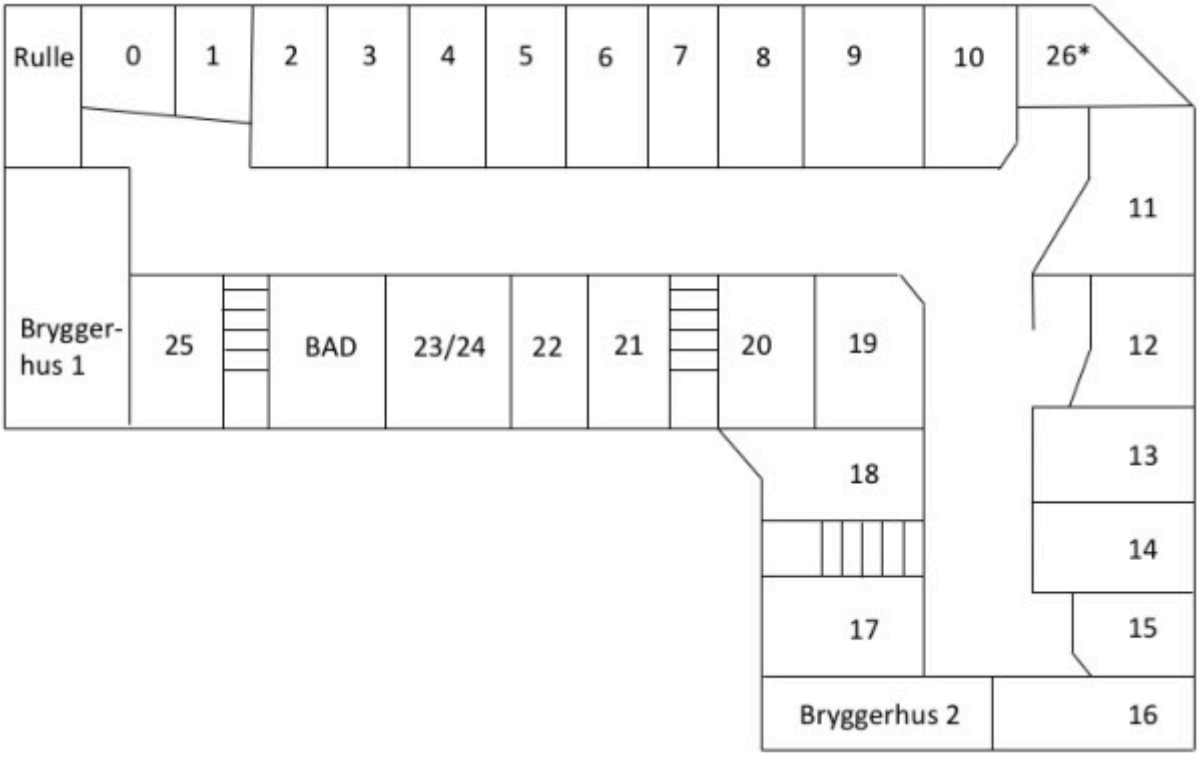
Vedlegg:

Vedlegg A (bodfordeling), datert 27.03.2018

Bodoversikt, vedlegg A til vedtektene for AS Bergsliensgate 11, datert 27.03.2018

Kjellerboder hovedbygg

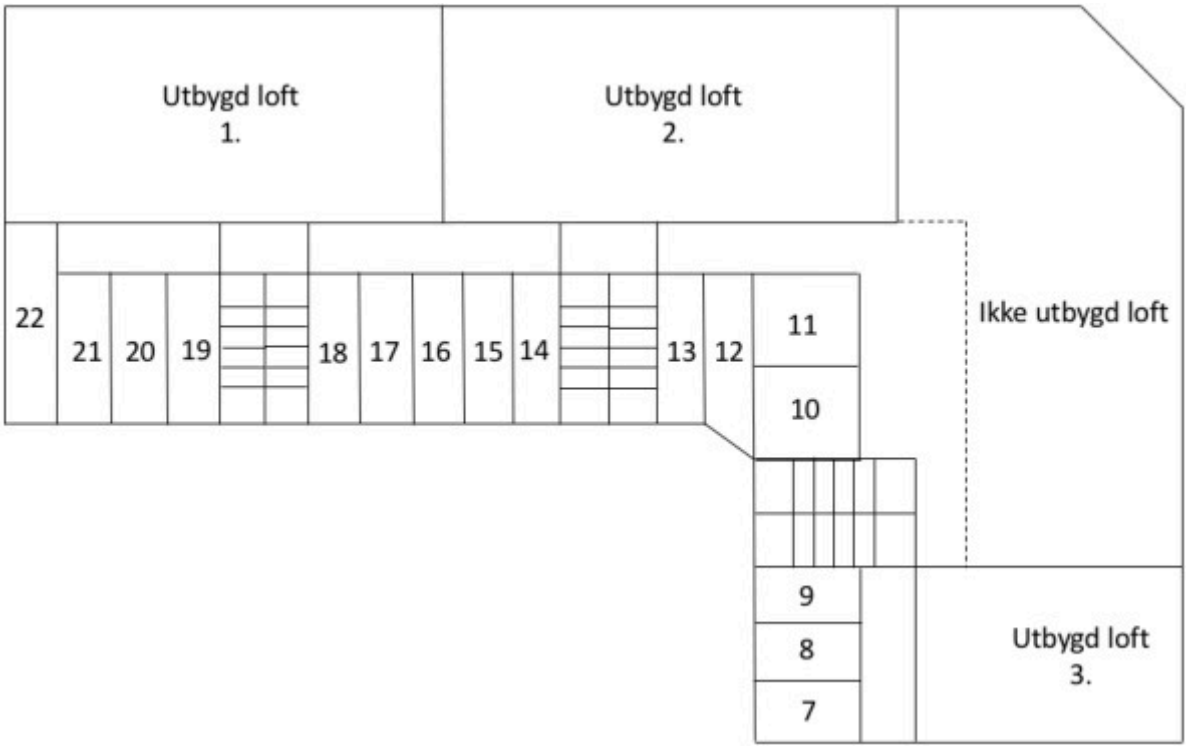
Boder merket med * har ikke nummer/navn på døren.



- Bad: Oppg. C, 3. etg. V
- Bryggerhus 1: Fellesbod (sykler/arbeidsrom)
- Bryggerhus 2: Oppg. A, 1.etg. H
- Rulle: Fellesbod (hagemøbler/grill)
- 0: Oppg. C, 4. etg. V
- 1: Oppg. C, 4. etg. H
- 2: Oppg. C, 3. etg. H
- 3: Oppg. C, 1. etg. V
- 4: Oppg. C, 2. etg. H
- 5: Oppg. C, 2. etg. V
- 6: Oppg. B, 2. etg. H
- 7: Oppg. B, 3. etg. H
- 8: Oppg. C, 1. etg. H
- 9: Styrebod
- 10: Oppg. A, 2. etg, V
- 11: Oppg. A, 4. etg. V
- 12*: Oppg. B, 1. etg. H
- 13: Oppg. A, 2. etg. H
- 14: Oppg. A, 4. etg. H
- 15: Oppg. B, 4. etg. H
- 16: Oppg. A, 3. etg. V
- 17: Fellesbod
- 18: Oppg. A, 3. etg. H
- 19: Oppg. A, 1. etg. V
- 20: Oppg. B, 3. etg. V
- 21: Fellesbod
- 22: Oppg. B, 2. etg. V
- 23/24: Oppg. B, 4. etg V
- 25: Fellesbod
- 26*: Oppg. B, 1. etg. V

Loftsboder hovedbygg

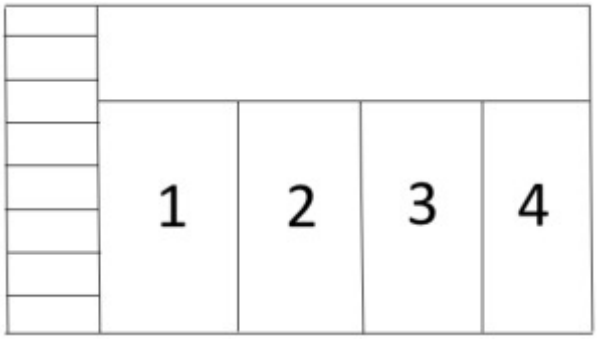
Loftsbodene har generelt ikke nummer og der de er nummerert er det kun med klistrelapp



- 7: Oppg. A, 3. etg. V
- 8: Oppg. A, 3. etg. H
- 9: Oppg. A, 2. etg. H
- 10: Oppg. A, 2. etg. V
- 11: Oppg. A, 1. etg. V
- 12: Oppg. B, 3. etg. H
- 13: Oppg. B, 2. etg. H
- 14: Oppg. B, 4. etg. V
- 15: Oppg. B, 1. etg. H
- 16: Oppg. C, 3. etg. V
- 17: Oppg. C, 2. etg. V
- 18: Oppg. C, 1. etg. H
- 19: Oppg. C, 1. etg. V
- 20: Oppg. C, 2. etg. H
- 21: Oppg. C, 3. etg. H
- 22: Oppg. C, 4. etg. V

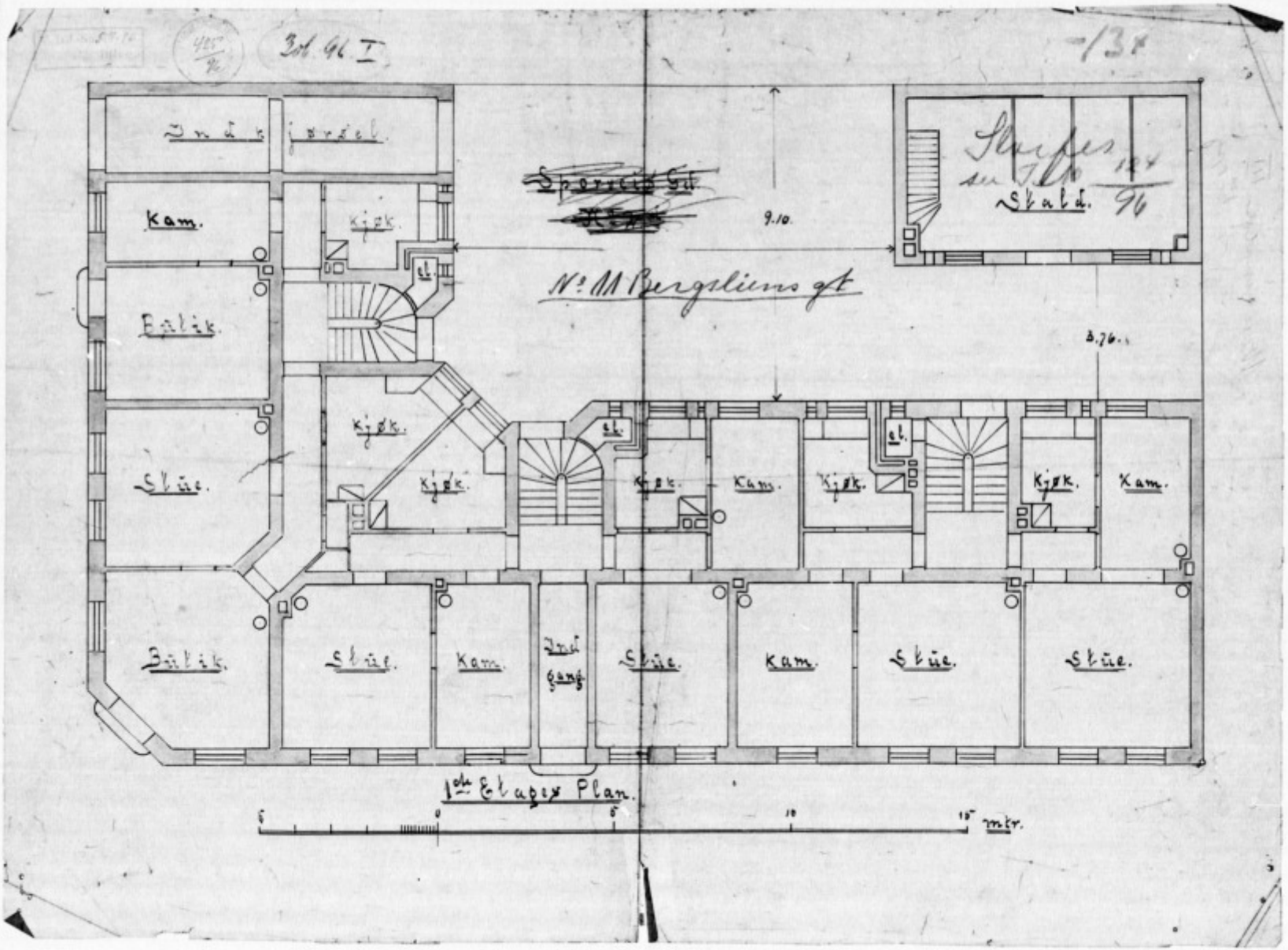
Kjellerboder bakgårdbygget

Kjellerbodene i bakgårdbygget har ikke nummer på dørene.



- 1: Oppg. D, 1. etg
- 2: Oppg. D, 2. etg
- 3: Oppg. D, 3. Etg
- 4: Oppg. D, 4. Etg

BYGGETEGNING
1. ETASJE


Kam.
Kjøk.
Balik.
Stue.
Kjøk.
Kjøk.
Balik.
Stue.
Kam.
Gang
Stue.
Kam.
Stue.
Stue.
Kjøk.
Kjøk.
Kam.
Kjøk.
Kjøk.
Kam.
9.10.
8.76.
Skala.
1ste Etagen Plan.
0
5
10
15 mtr.

EKSPEDISJONSDOK.

Bergsliens-gt. 11

JNR- 57/1896.

Våningshus

V. D. J. No. 5796
6 Bilag.

5 Tegninger
1 Omkostningsberegning
1 Skuereising. Beskrivelse

425/96 = 468/96

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus i Stald.

paa Matr.-No. 2a Sporveisgade

Indleveret 26de Februar 1896 Attesteret 7/III 1896.

Oversendes Hr. Conrad gaaet ind med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Beliggenhed, Matr.-No., Grandtar og Gadeforholde, Reguleringsbestemmelser eller paabudte Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 27de Februar 1896
Leer. Linthoe

Intet at bemærke.

D. u. s.

Theodor Gallis.

Overrendes den øvre Sundhedskommission. Stalden oppiver Plads til 5 Heste. Intet at bemærke ved Klausulerne naar de gjøres gjældende Gulve og Ventilation til ophavende Regl. Da der til hver Trappe skal kunne forbindes 8 Familier, hvor Trapperne vare constrnerede med mindst 1½ Repos. Forøvrigt Intet at bemærke. —

Christiania den 28 Februar 1896.
Leer. Linthoe

95/96.

Kopi 4/37

Stalbygningen maa ikke anvendes til Beboelse for mindre end 1½ Etages Vægge, Stalbygningen maa ikke benyttes til Beboelse og Stalden forøvrigt indrettes overensstemmende med de af Sundhedskommissionen opstillede Fordringer. Bakke i Kjelderen bør gjøres

2

at stöte Vinkel. For Klosetter og Trappen vedkommende henholder Sk. Byggningsinspektøren.

Christiania 2 Marts 1896

L. Welhaven

KRA. SUNNHEDSKOMMISSIONS
J. No. 81/96
INGENIØR

Overordnes Hr. Stadkonduktøren idet jeg henviser mig til foranstående Skrivelse.

Chria 3/3 96 G. Bentzen

306. 96. I.
CHRISTIANIA

4125/96

Sendes Hr Stadingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser. —

Christiania 5te Marts 1896

G. Bull

306.

Tilbagesendes Hr. Stadkonduktøren, idet de i Byggningslovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser nedlagges.

Chria. Stadingeniørkontor den 9de Marts 1896.

A. Amundsen

Amuyer

468/96

Approberes under Henvisning til Stadsfysikus og Stadsingeniørens Bestemmelser med den Forandring at der i Kapperne ikke anbringes Soilegrinder uden i Forbindelse med en Kjøs.

Christiania 10. Marts 1896

G. Bull

1

J.-No.

V. D. J.-No. 5796 Bilag

426 N

Jul. 91. I

Bygningsanmeldelse

til vestre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 2 b

Sporvigaden skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 421.06 □ Meter i 4 Etager } tilsammen: 466.13
75.07 □ Meter i ... do

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 29/12 Meter.

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus og Stald.
Stalden opføres i 1½ Stens Mur og indrettes for 3 Heste med et Rum ialt 10 □ Met. for hver Hest. Gulvet lægges af Kiggum Granit i Cement med fald til Binge. Bingen Cementeres og gjøres Lufttæt. Stalden ventileres med 2 Piber (ialt 31 x 31 cm.) hvoraf den ene bliver lagt ind til Lufthiben, hvor og saa
~~Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 59, 62 og 70 omhandlede Slags~~
bliver ialt 31 x 31 cm. og som gaar fra Bingen, ligeledes indrettes 2 Lufthuller under Laget

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)
13.32 M. og 12.57 M.

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høide (§ 44) 3.13 M.

Fundamentering (§ 26) Kalde og Granitmur

Grundbeskaffenhed Sand.

Isolation (§ 25) Asfaltpap

Drainering udføres med 2" Drainrør. Klasse af 6" Glasurede Lerrør, der anbringes i Sandfuld Grøfte og forsynes med Vandlaas.

2

Bygningsmateriale, § 26 Murmidlige.

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

Tagtækning, § 35 Tagpap.

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Bader

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Bader, Byggerums Rulle.
og 1 Bad.

Trappeantal (ildfaste), § 41 3 Trapper af Sten.

Antal Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (49 e) 13 Piber, 80 Ildsteder

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) ingen

Lokum, (§§ 63 og 64) I Kjælderne indrettes for Beboerne der
gives den paabudte Ventilation.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 26 Februar 1896.

for F. Johansen & Søn
Joh. Pedersen

77 Pahusgaarden.

Bich. Andvords Papirhandel, Carl Johns Gade.

FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Gunnar F. Andersen, arkitekt MNAL NPA
Uranienborg Terrasse 13 B
0351 OSLO

Dato: 31 AUG. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402409-17 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BERGSLIENS GATE 11A	Eiendom:	214/8/0/0
Tiltakshaver:	Dag Stian Bakken	Adresse:	Bergsliens gate 11, 0354 OSLO
Søker:	Gunnar F. Andersen, arkitekt MNAL NPA	Adresse:	Uranienborg Terrasse 13 B, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - BERGSLIENS GATE 11A

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.

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
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

FERDIGATTEST

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Siv.ark. Rolf Terjesen
Fjellgata 26D
0566 OSLO
OSLO

Dato: 26.11.2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200400136-25 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Grønseth	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGSLIENS GATE 11A	Eiendom:	214/8/0/0
Tiltakshaver:	Lars Ystad	Adresse:	Skiveien 19, 1410 KOLBOTN
Søker:	Siv.ark. Rolf Terjesen	Adresse:	Fjellgata 26D, 0566 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - BERGSLIENS GATE 11 A

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.

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 Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.11.2010 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - Enhetsleder

Kopi til:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Siv.ark. Rolf Terjesen
Fjellgata 26D
0566 OSLO

Dato: 02 SEPT. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200400136-21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kyrre Rosenvinge	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGSLIENS GATE 11A	Eiendom:	214/8/0/0
Tiltakshaver:	Lars Ystad	Adresse:	Skiveien 19, 1410 KOLBOTN
Søker:	Siv.ark. Rolf Terjesen	Adresse:	Fjellgata 26D, 0566 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

BRUKSTILLATELSE - BERGSLIENS GATE 11A

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk.

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for:
Følgende deler av tiltaket:

- Kjeller, 1, 2 og 3 etasje.

Gjenstående arbeider gjelder loftsetasjen (4 etasje).

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.2005.

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
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn-Henrik Enge
For avdelingsenhetsleder

Kyrre Rosenvinge
saksbehandler

Kopi til:
Lars Ystad, Skiveien 19, 1410, KOLBOTN

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Sivilarkitekter Rolf Terjesen * Asbjørn Ystad

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
v/Kyrre Rosenvinge
Vahls gate 1
0187 Oslo

Deres ref.: **KR** Vår ref.: **AY** Dato : 24.08.2004

Bergsliensgt. 11, Gnr 214 Bnr 8, Oslo.
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE. ENDRINGER I ANTALL LEILIGHETER .

Det vises til samtale tiltakshaver,- Lars Ystad, har hatt med Dem vedrørende endring av antall leiligheter i ovennevnte prosjekt.

I den forbindelse følger reviderte tegninger hvor følgende endringer er foretatt:

Loftsetasjen blir egen 2-roms leilighet med en gulvflate på ca. 33 m2 og med BRA på 25,8 m2.
I 2. og 3. etg. blir det identiske 2-roms leiligheter,- hver med BRA på 35,4 m2., mens 1. etg. får en 1-roms leilighet med BRA på 30,7 m2.

Alle leilighetene får inngang på gavlvegg mot Syd-Vest. Eksisterende inngangsparti blir nå kun inngang til kjeller, hvor det er innredet 4 bodet på 5 m2 hver,- og med mulighet for etablering av vaskerom.

Den eksterne trappen er forlenget 1 etasje (til loftsetasjen), og flyttet ca.60 cm ut fra vegg for å gi plass til rettløpstrapp til 1. etasjes inngang.

Samlet BRA blir nå 127,3 m2 mot tidligere 123,9 m2. Det er ikke foretatt andre fasadeendringer enn de som er beskrevet ovenfor.

Det er tidligere søkt om dispensasjon fra utnyttelsesgraden, selv om vi mener at bakgårdsbygningen i all sin tid har vært en del av hele Bergsliensgt.11`s totale BRA.
Ut fra denne betraktningen vil det etter vår mening ikke skje noen økning av BRA for eiendommen, -selv om det omsøkte bygget bruksendres fra næring til bolig.

Med bakgrunn i at det også er vanskelig å tenke seg hva slags form for næring som kan drives i bakgårdsbygningen i dag, ønsker tiltakshaver å bruksendre til bolig.

Sivilarkitekter Rolf Terjesen – Asbjørn Ystad * Fjellgata 26D * 0566 Oslo
Tlf.: 915 78 037 * 986 08 588

Det er jo også politisk vilje og ønske om å etablere flere små leiligheter i indre by,- og en bruksendring fra næring til bolig vil for denne bygningens vedkommende,- som i dag fremstår i meget dårlig forfatning, bidra til standardhevning, forskjønnelse og fremtidig bedre bevaring.

På denne bakgrunn håper vi på en velvillig sluttbehandling av søknaden.

Med vennlig hilsen

Asbjørn Ystad
Sivilarkitekt

Sivilarkitekter Rolf Terjesen – Asbjørn Ystad * Fjellgata 26D * 0566 Oslo
Tlf.: 915 78 037 * 986 08 588

FERDIGATTEST REHABILITERING AV SKORSTEIN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SKORSTEINSPESIALISTEN AS
Elvestien 17
1604 FREDRIKSTAD

Dato: 04.04.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201703204-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Anna Stroganova	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGSLIENS GATE 11	Eiendom:	214/8/0/0
Tiltakshaver:	BERGSLIENSG 11 AS	Adresse:	c/o Opuscapita Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO
Søker:	SKORSTEINSPESIALISTEN AS	Adresse:	Elvestien 17, 1604 FREDRIKSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Bergsliens gate 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorstein, mottatt 20.03.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.04.2017 av:

Anna Stroganova - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
BERGSLIENSG 11 AS, c/o Opuscapita Regnskap AS, Postboks 1095 Sentrum, 0104 OSLO, styretbg11@gmail.com

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tove Lise Teilman
BERGSLIENS GATE 11D

Dato: 30.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513242
8563524

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 8

Vi viser til bestilling av 20250530 for BERGSLIENS GATE 11D.

GNR. 214 BNR. 8

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.03.1896.

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

757 m²

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

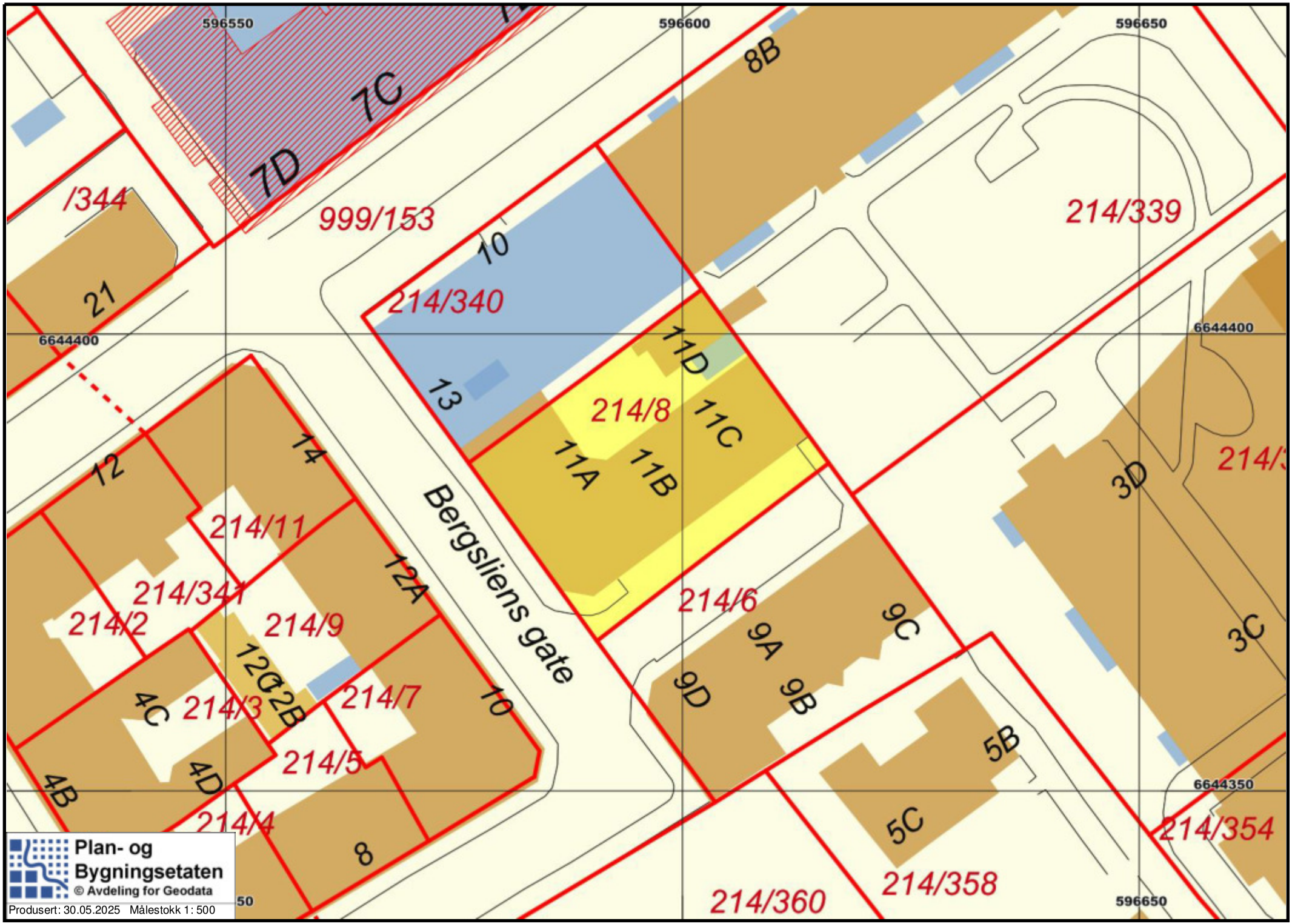
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

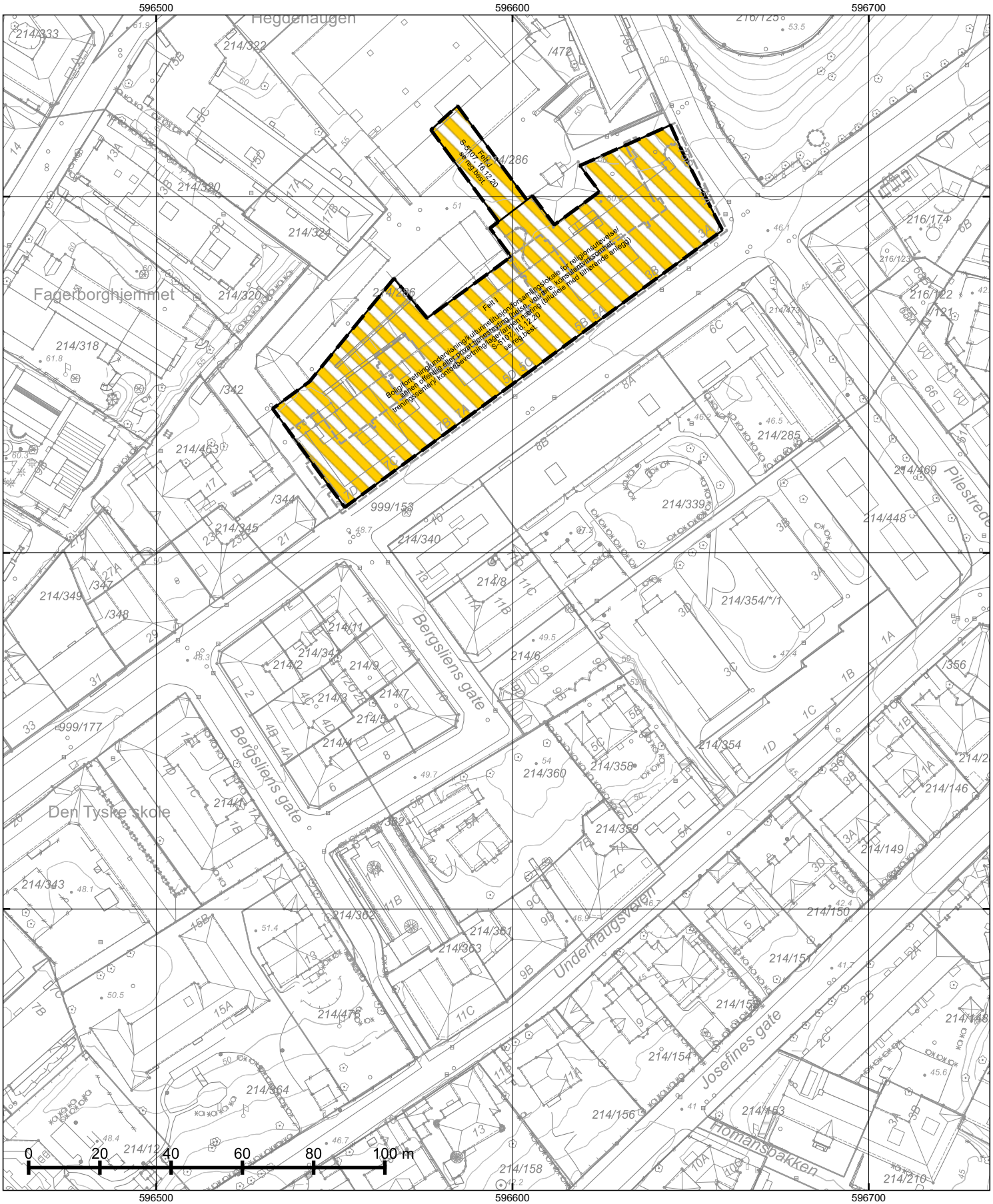
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


596550
596600
596650
6644400
6644350
7C
7D
/344
21
999/153
10
214/340
13
8B
214/339
11D
11C
214/8
11A
11B
12
14
214/11
214/341
214/2
214/9
12A
12Ø2B
214/3
214/7
10
4C
4D
4B
214/5
214/4
8
Bergsliens gate
214/6
9C
9A
9B
9D
3D
3C
214/
5B
5C
214/358
214/354
214/360
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 30.05.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

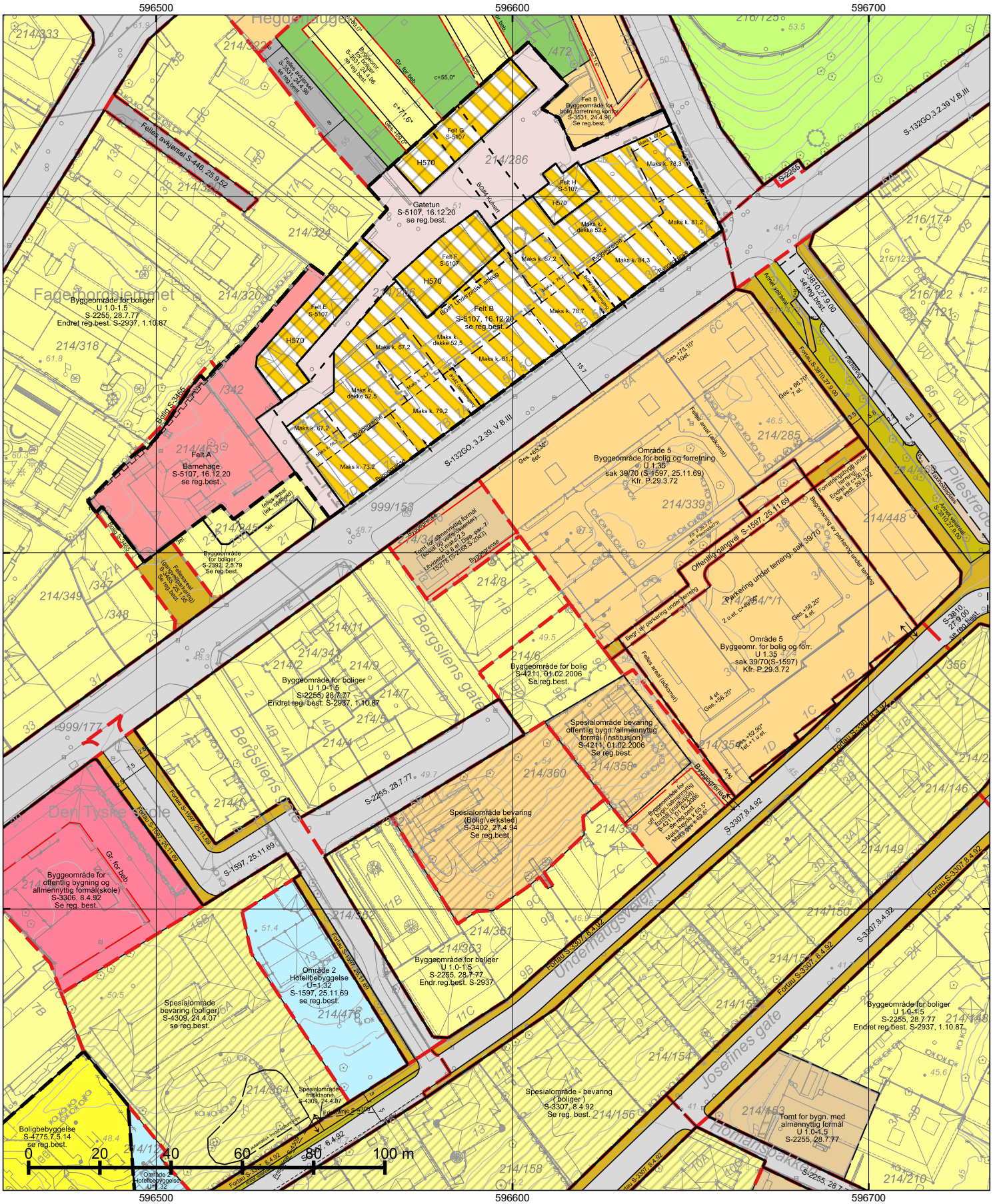
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143864/ 86513242
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005345
Adresse: BERGSLIENS GATE 11D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/8

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143864/ 86513242
Adresse: BERGSLIENS GATE 11D
Gnr/Bnr: 214/8

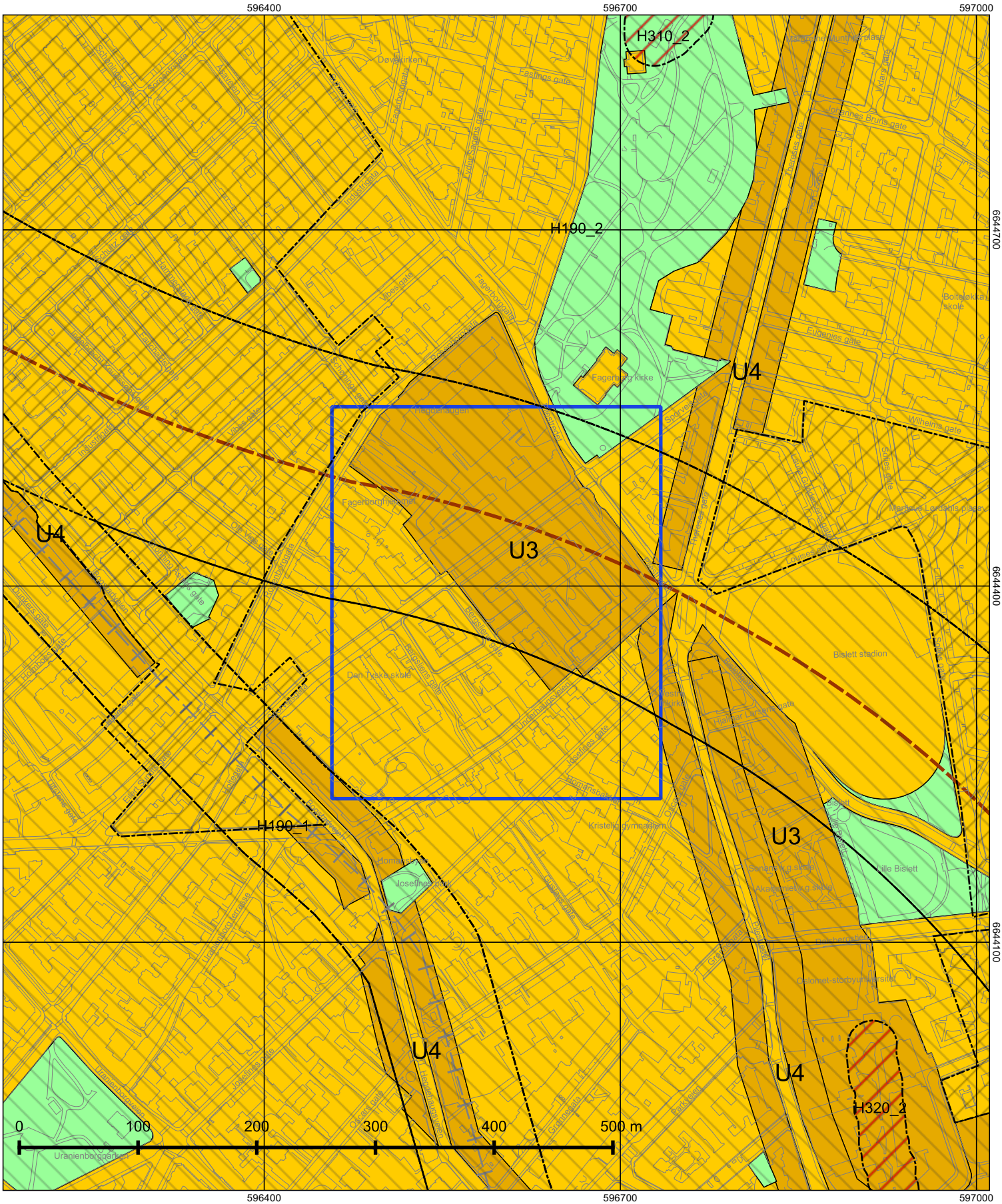
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005345
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143864/86513242
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005345

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



S-2255

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING



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:
Bergsliens gate 11 D
Aksjebrevnr. 90-91 Orgnr. 933636321 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0337

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Andrew Jackson Hemker
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 90 86 64 40
E-post: andrew.hemker@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater