PRIVATMEGLEREN
PARK

BERGSLIENS GATE 9 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

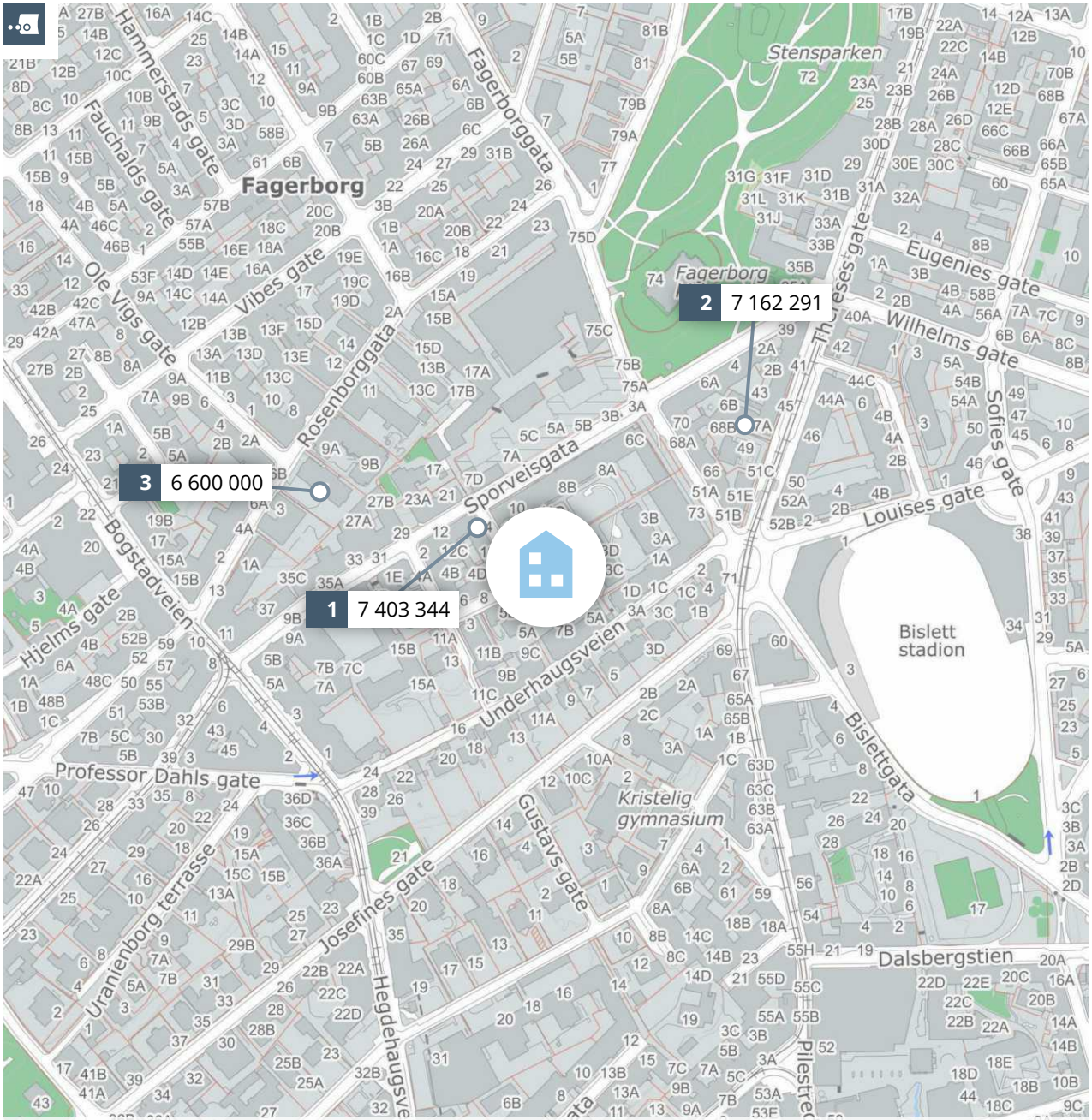
Attester og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BERGSLIENS GATE 9 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 09.11.2026

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: Frida Harbu Hoen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bergsliens gate 9 A, 0354 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 214 BNR 6 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 6

Verdivurdert til

5 550 000

331 273	5 881 273	125 133
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	6 741
Formue	63 711
Soverom	1
Etasje	2

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergsliens gate 14				11.06.2026	7 750 000	**7 350 000**	53 344	7 403 344	**125 480**
	59 m²	1887	2. etg	1 sov						
2	Thereses gate 47 B				03.07.2026	6 850 000	**6 900 000**	262 291	7 162 291	**110 189**
	65 m²	1896	2. etg	2 sov						
3	Rosenborggata 5				28.05.2026	6 500 000	**6 600 000**	0	6 600 000	**122 222**
	54 m²	1964	2. etg	2 sov						

Sjarmerende og modernisert 2-roms selveierleilighet i 2. etasje i et pent byggverk fra 1898. Leiligheten har høy takhøyde på ca. 304 cm, restaurert tregulv, stukkatur og rosetter, og kombinerer dermed originale kvaliteter med moderne standard.

Leiligheten ble i 2023 betydelig oppgradert, med nytt bad, nytt kjøkken og endret planløsning. Kjøkkenet ble flyttet til det som tidligere var soverom, og nytt soverom ble etablert der kjøkkenet lå. Resultatet er en åpen og funksjonell løsning med kjøkken og spiseplass i god kontakt med stuen.

Stuen har peisovn, og pipeløpet ble rehabilitert i 2024. Det originale tregulvet er hentet frem, slipt og hvitbeiset. Kjøkkenet ble etablert i 2023 som en del av en omfattende ombygging av leiligheten. Lettvegg og mellomgang ble fjernet for å skape en åpen og lys løsning mellom kjøkken, spiseplass og stue. Det nedsenkede taket ble tatt ned, og det originale taket med stukkatur og rosett ble restaurert. Veggene er bygget opp med nye gipsplater og malt, og det originale tregulvet er slipt og hvitbeiset. Det er lagt nye vann- og avløpsføringer, og det elektriske anlegget er oppgradert i forbindelse med ombyggingen.

Badet er totalrenovert av fagfirma i 2023 og har varmekabler i gulvet, vegghengt toalett og innebygget dusjnisje. Det er montert ny servant med servantskap i 2026.

Alle vinduer ble skiftet høsten 2025 og har 3-lags glass. Vegger og overflater ble malt i 2025, og det er installert elektrisk oppvarming med panelovner.

Til leiligheten hører egen kjellerbod, trappebod og loftsbod. Sameiet har installert nytt digitalt adgangssystem (Unloc) i 2024, og bakgården ble oppgradert og restaurert i 2023.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.08.2022	01.11.2022	25.11.2022	4 700 000	4 550 000	72 672	4 622 672	1
12.03.2019		12.03.2019	-	3 510 000	-	3 510 000	2
09.06.2015	15.06.2015	06.08.2015	2 600 000	2 750 000	35 218	2 785 218	
19.11.1997		19.11.1997	-	690 000	-	690 000	
28.01.1986		28.01.1986	-	224	-	224	2

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Soverom og kjøkken er flyttet, samt er det gjort betydelige renovering på kjøkken og bad.

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs

7.2M
7.0M
6 700 000 Prisantydning i snitt
6.4M
6.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
84
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

5 985 000 Salgspris i snitt
5 965 000 Prisantydning i snitt
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

125 133 Bergsliens gate 9 A
Totalpris 5 881 273

123 413 HOMANSBYEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

120 599 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Bergsliens gate 9 A, 0354 OSLO

OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 6, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 22.09.2026 **Rapportdato:** 04.11.2026 **Oppdragsnr.:** 16592-1957 **Eiendomsverdi ref nr:** BB1168

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Tore Jan Fevang

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig



Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller, 1 i trappegang og 1 på loft.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på mindre avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte mindre avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Ombygget, oppusset og modernisert de senere årene og spesielt i 2023 med bl.a. nytt bad, kjøkken m.m. Se eiers oppusningsliste.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og med 3-lags glass. 2025
Malt eldre brannklassifisert entredør.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og furu.
Vegger og himling har malte, glatte flater samt malt panel i entre.
Stukkatur og rosetter.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Målt vilkårlig +/- 22 mm skjevhet på kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 20 mm skjevhet på stuegulv.
Det er mursteinspipe med nytt røykrør og peisovn.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Ikke opplyst om skadedyr eller insektproblem.
Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM Gå til side

Baderommet fra 2023 har innredning med nedfelt servant(2026), veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger faktura og kontrollerklæringer.
Ny servant med servantskap montert i 2026.
Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak. Downlights i himling.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 18 mm i dusj.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 38 mm.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Hulltaking er unnlatt fordi boligen er oppført i 2023 og har dokumentasjon og innenfor garantitid.
Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredningen fra 2023 har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Front foran vaskemaskin utbedres før salg.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.
Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg.
Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG).
TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner i rørskapet.
Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør. MA
Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Tilluft via vindusventiler.
Det er en ca. 110 liters varmtvannstank liggende over baderomshimling. Tilkoblet fast kobling og drenering.
Automatsikringer med skap på kjøkken.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.
Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er ukjent.
Oppgradert i forbindelse med oppussing/modernisering.
Røykvarsler i boligen. 6 kg brannslukker fra 2022. Felles brannvarslingsanlegg i bygget.
Elektrisk oppvarming samt ildsted.
Panelovner.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

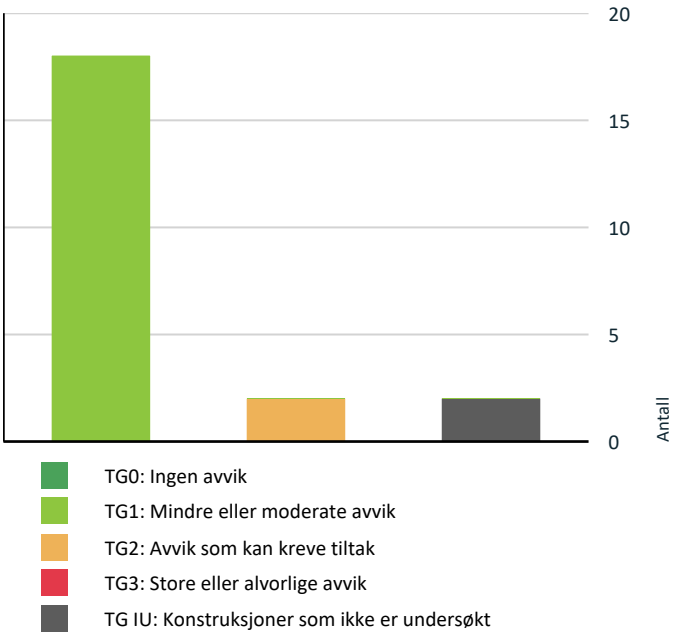
- Det foreligger ikke tegninger

Ombygget fra opprinnelig planskisse.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1898

Kommentar
1898

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Ombygging	Ombygget fra tidligere løsning.
2023	Modernisering	Se liste under oppussinger/modernisering. Opplysninger om eiendommen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og med 3-lags glass. 2025

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Malt eldre brannklassifisert entredør.



Eldre entredør

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat og furu.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himling har malte, glatte flater samt malt panel i entre.

Tilstandsrapport

Stukkatur og rosetter.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Målt vilkårlig +/- 22 mm skjevhet på kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 20 mm skjevhet på stuegulv.

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

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med nytt røykrør og peisovn.



Peisovn i stue.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ikke opplyst om skadedyr eller insektproblem.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger faktura og kontrollerklæringer.
Ny servant med servantskap montert i 2026.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak. Downlights i himling.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 18 mm i dusj.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 38 mm.

Tilstandsrapport



Sluk med banemembran.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet fra 2023 har innredning med nedfelt servant(2026), veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er unnlatt fordi boligen er oppført i 2023 og har dokumentasjon og innenfor garantitid.
Fuktsøk: Det ble foretatt enkle søk etter fukt i gulv/vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.



Ingen unormale utslag med fuktindikator på dusjvegger.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredningen fra 2023 har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Tilstandsrapport

Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, mikrobølgeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Front foran vaskemaskin utbedres før salg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Røropplegg i kjøkkenbank.

2. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.
Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg.
Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG).
TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Stoppekraner i rørskapet.

Tilstandsrapport



Rørskap på baderom med stoppekraner.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør. MA

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Tilluft via vindusventiler.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 110 liters varmtvannstank liggende over baderomshimling. Tilkoblet fast kobling og drenering.

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



Bereder i baderomshimling.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer med skap på kjøkken.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999.

Tilstandsrapport

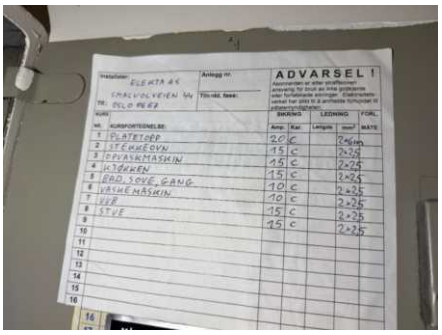
Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er ukjent.
Oppgradert i forbindelse med oppussing/modernisering.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

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



Elskap, plassert på kjøkken



Kursoversikt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler i boligen. 6 kg brannslukker fra 2022. Felles brannvarslingsanlegg i bygget.


Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming samt ildsted.
Panelovner.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

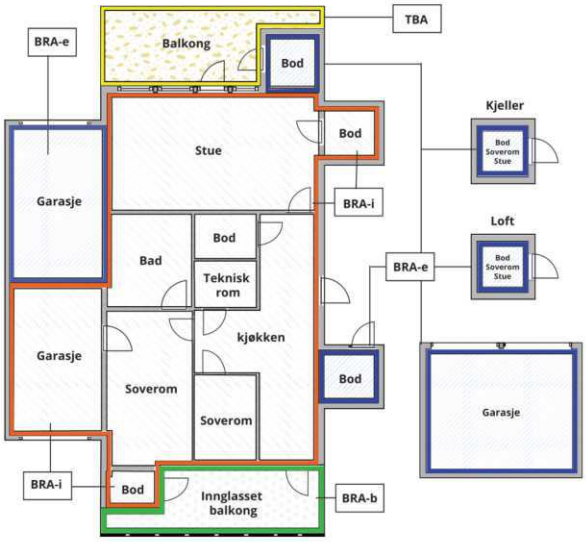
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	47			47	
1-1/2 Etasje		1		1	
Kjeller		4		4	
SUM	**47**	**5**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken m/spiseplass, stue		
1-1/2 Etasje		Bod i trapp	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue ca. 304 cm i stue.
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 4 kvm. Mrk. 9
Leiligheten disponerer trappebod på ca. 1 kvm. Mrk. 9
Leiligheten disponerer 1 panelt loftsbod på ca.6 kvm ved gulv. Skråtak. Ikke målbart etter måleregelene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ombygget fra opprinnelig planskisse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering-Bygninger.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Kaja Juel Solheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	6		9	752 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Bergsliens gate 9 A

Hjemmelshaver
Solheim Kaja Juel

Kommentar
Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Bergsliens Gate 9	28 / 760	USBL	986717226

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppussing og modernisering

Oppgraderinger og påkostninger

Generelt
Leiligheten har gjennomgått omfattende oppgraderinger de siste årene. I 2023 ble store deler av boligen totalrenovert, inkludert nytt bad, nytt kjøkken og ombygging av planløsningen. De originale kvalitetene i leiligheten er samtidig tatt vare på gjennom restaurering av tregulv, stukkatur og rosetter.
Kjøkkenet ble flyttet til det som opprinnelig var leilighetens soverom, mens nytt soverom ble etablert der kjøkkenet tidligere lå. Løsningen gir en mer moderne og funksjonell planløsning med bedre utnyttelse av arealet.
Alle vinduer og vinduskarmer ble skiftet ut høsten 2025.
Sameiets bakgård ble betydelig oppgradert og restaurert i 2023.

Stue
Det originale tregulvet er hentet frem, restaurert, slipt og hvitbeiset.
Det er etablert nytt takpunkt for belysning i rosett.
Peisen ble oppgradert i 2024. I den forbindelse ble pipeløpet kontrollert og oppgradert i henhold til gjeldende krav. Selve peisinnsatsen er fra 2019.
Vegger og overflater ble malt i 2025.

Kjøkken
Kjøkkenet ble etablert som en del av den omfattende ombyggingen i 2023.
I forbindelse med arbeidet ble lettvegg og tidligere mellomgang fjernet for å skape en mer åpen og funksjonell løsning. Det nedsenkede taket ble fjernet, og det originale taket inkludert stukkatur og rosett ble restaurert.
Veggene er bygget opp med nye gipsplater og malt.
Det originale tregulvet er restaurert, slipt og hvitbeiset.
Det er etablert nye vann- og avløpsføringer i forbindelse med flytting av kjøkkenet.
Kjøkkeninnredning og benkeplate fra IKEA ble montert i 2023. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, integrert kjøleskap samt kombinert vaskemaskin og tørketrommel. Det er installert kjøkkenventilator.
Elektrisk anlegg er oppgradert i forbindelse med ombyggingen.

Gang
Gangarealene ble overflateoppgradert i 2026 med nymalte vegg- og takflater.
Sameiet installerte nytt digitalt calling- og adgangssystem fra Unloc i 2024.

Bad
Badet ble totalrenovert i 2023 av fagfirma.
I forbindelse med rehabiliteringen ble taket senket og varmtvannsbereder flyttet opp. Det ble samtidig installert ny varmtvannsbereder og innfelte spotlights i himlingen.
Badet har nye varmekabler, støpt gulv med fall mot sluk og flislagte overflater på gulv og vegger. Dusjsonen er utført med innbygget dusjnisje.
Videre er det installert vegghengt toalett, moderne baderomsinnredning og ny sanitærutrustning.
Avtrekk og ventilasjon ble kontrollert våren 2026.
Ny servant med servantskap montert.
Samsvarserklæring for elektriske arbeider og FDV-dokumentasjon foreligger.

Soverom
Soverommet ble etablert som en del av ombyggingen i 2023.
Vegger og overflater er oppgradert og malt. Det er lagt nytt parkettgulv, etablert skapløsninger samt montert nytt vindu og ny vinduskarm.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles forsikring for sameiet.
Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	22.09.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Elekta	07.12.2022	nytt skjult anlegg kjøkken og bad	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Elekta	05.05.2023	nye kurser bad og kjøkken oppgradering av sikringsskap føring av anlegg soverom, gang, bad og kjøkken utlegg av varmekabel bad og innfelt belysning	Ikke gjennomgått		Nei
Meldeskjema og sjekkliste for montering av ildsteder	15.01.2024	Montert Aduro peisovn til rehabilitert pipe med stålforing.	Gjennomgått		Nei
Nordbyggservice AS	13.12.2022	Håndverkertjenesteloven - Kontrakt om arbeider på fast eiendom - TOTALRENOVERING BAD	Gjennomgått		Nei
Nordbyggservice AS	13.12.2022	FDV dokumentasjon m.m. på nytt baderom.	Gjennomgått		Nei

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2026	
2	04.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260493
Addresse	Bergsliens gate 9 A		
Postnr.	0354	Sted	OSLO
Selgers navn	Kaja Juel Solheim		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet ble totalrenovert i 2023. Det ble installert varmekabler, store moderne fliser på gulv og vegger, og malt innvendig tak. Downlights ihimling. Det ble også kjøpt og installert ny varmtvannsbereder.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Det foreligger faktura og kontrollerklæringer. Arbeidet ble gjort av Nordbyggservice AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 38 mm.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 38 mm.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Full oppgradering av det elektriske, inkludert nye varmekabler, i 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det foreligger faktura og kontrollerklæringer. Arbeidet ble gjort av Nordbyggservice AS.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med oppussing i 2023 ble det trukket nye rør til dagens kjøkken via vegg til badet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det foreligger faktura og kontrollerklæringer. Arbeidet ble gjort av Nordbyggservice AS.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ettersom det er en eldre bygård er det som forventet noe skjeve gulv. Målt vilkårlig +/- 22 mm skjevhet på kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/-20 mm skjevhet på stuegulv.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle byggets vinduer ble byttet ut i 2025. Byggets fasade i bakgården ble pusset opp og rehabilitert i 2023. Begge arbeidene ble utført i regi av sameiet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon på arbeidene skal foreligge hos sameiet og kan innhentes fra styret ved behov.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med oppussingen i 2023 ble deler av det elektriske anlegget oppgradert. Dette gjelder særlig bad og kjøkken.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det foreligger faktura og kontrollerklæringer. Arbeidet ble gjort av Nordbyggservice AS.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Solland-ventilasjon utførte kanalrens på ventilasjonsanlegget, samt innregulering av avtrekket i starten av 2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er per dags dato ikke kjent at det er vedtatt økninger i felleskostnadene. Sameiet har planlagt en tilstandsanalyse av taket, og det har tidligere vært fremmet forslag om å undersøke muligheten for etablering av balkonger. Det er ikke kjent om disse f

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.10.2026

Signert av *Kaja Juel Solheim*

Initialer selger:
K J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Bergsliens gate 9A, 0354 OSLO**	
Dato for energimerking **28.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-376306**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80513585**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1898**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **226,33**

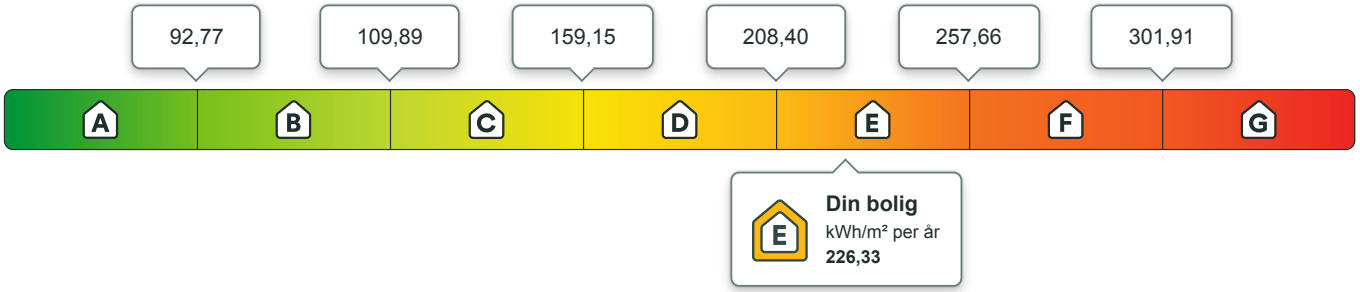
Bergsliens gate 9A, 0354 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
11 235,40	**226,33**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bergsliens gate 9A, 0354 OSLO

Detaljering

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

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

Bergsliens gate 9A, 0354 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Nina Stalheim

Sameiet Bergsliens Gate 9	**Vår ref.:**	2067/9	**Fødselsdato eier:**	30.01.1996
BERGSLIENS GATE 9 A	**Type:**	Boligsameie		
0354 OSLO	**Eiere:**	Kaja Juel Solheim		
Organisasjonsnr: 986 717 226	**Seksjonsnr:**	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 741**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	1 415
	Leietillegg vedlikeholdsfond	646
	Avdrag felleslån	423
	Renter felleslån	1 076
	Felleskostnader	1 961
	Renter felleslån	791
Tilleggsytelser:	TV og bredbånd kollektiv avtale	329
	Rengjøring	100

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	331 273	Gjeld siste årsoppg.:	347 252
Klient ajourf. lån:	3 763 293,20	Klient gj. s. årsoppg.:	3 950 398

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367611352, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.11.2026: 6.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Saldo per 09.11.2026: 1 695 511
Andel av saldo: 141 837
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2033)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 15161046652, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.11.2026: 6.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 75
Saldo per 09.11.2026: 2 067 782
Andel av saldo: 189 437
Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Sara Wolter
Adresse:	Bergsliens gate 9 A
Postnr/-sted:	0354 OSLO
Telefon:	Mob.: 92480807
E-post:	bergsliensgate9@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 09.11.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

Boligopplysninger:

Sameiet Bergsliens Gate 9	**Vår ref.:**	2067/9	**Fødselsdato eier:** 30.01.1996
BERGSLIENS GATE 9 A	**Type:**	Boligsameie	
0354 OSLO	**Eiere:**	Kaja Juel Solheim	
Organisasjonsnr: 986 717 226			

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	347 252	Andre inntekter:	2 325
Annen formue:	63 711	Utgifter:	15 486		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1983		
Gårds/bruksnr:	214/6 - seksjon:9		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	751.6

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	78738147

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0201
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Parkering: Mulighet for å leie garasjeplass. Venteliste. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget/sameiet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av ny leietaker.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Nøkkelbestilling: For bestilling av nye systemnøkler, ta kontakt med Usbl på e-post nokler@usbl.no. Oppgi nøkkelnummer.



INNKALLING 2026

Sameiet Bergsliens Gate 9

Tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00

Blindeforbundet i Sporveis gate

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Bergsliens Gate 9

Møtet finner sted tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Blindeforbundet i Sporveis gate

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Bergsliens Gate 9 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding for Sameiet Bergsliensgate 9

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Informasjon til beboere – Vedlikeholdsplikt og oppussing

5.2 Ny avtale for TV og bredbånd

5.3 Le-skur med tak i bakgård

5.4 Søknad om kjøp av toalett på fellesareal tilknyttet seksjon 3

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding for Sameiet Bergsliensgate 9

Kjære beboere,

Styret legger med dette frem årsmeldingen for perioden 2025, samt en orientering om planlagte tiltak for 2026.

Gjennomførte tiltak i 2025

2025 har vært et aktivt år for sameiet.

- Oppgradering av belysning i oppganger: Alt lys i oppgangene er skiftet ut, noe som har gitt bedre lysforhold og økt trygghet, samtidig som det bidrar til redusert energiforbruk.
- Utskifting av vinduer: Samtlige leiligheter har fått nye vinduer. Dette er et betydelig løft for byggets standard, og gir bedre isolasjon, økt komfort og lavere energikostnader.
- Brannsikkerhet: Nesten alle avvik og anbefalinger fra tidligere brannrapport er nå ferdigstilt og utbedret, de siste punktene utbedres nå på vårparten. Det har vært et krav fra Brannetaten som vi snart kan se oss ferdige med.

Planlagte tiltak i 2026

Styret arbeider videre med å opprettholde og forbedre byggets tilstand. Følgende tiltak er planlagt for 2026:

- Utbedring av murpuss på fasaden: Det er behov for vedlikehold og reparasjon på deler av fasadens murpuss.
- Vedlikehold av trepanel på karnapper: Treverket på karnappene er en del av fasaden, de vil bli gjennomgått og vedlikeholdt. Forhåpentligvis holder det at panelene pusses og males.
- Befare taket i løpet av høsten for å få en tilstandsanalyse på dette.

Styret vil komme tilbake med nærmere informasjon om fremdrift og eventuelle praktiske konsekvenser for beboerne når arbeidene nærmer seg oppstart.

Styret vil takke alle beboere for samarbeidet i året som har gått, og for forståelsen under gjennomføringen av større vedlikeholdsprosjekter.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 85.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Informasjon til beboere – Vedlikeholdsplikt og oppussing

Vi ønsker å minne alle beboere om den enkeltes vedlikeholdsplikt i egen seksjon. Dette innebærer ansvar for å holde leiligheten i god stand, herunder overflater, innvendige installasjoner, teknisk utstyr og røropplegg som tilhører egen bolig.

Ved planlegging av oppussing er det viktig å være oppmerksom på følgende:

- Arbeider som berører bærende konstruksjoner, fasade, vinduer, ventilasjon eller felles rør- og elektriske anlegg må alltid avklares med styret på forhånd.
- Søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven må godkjennes av relevante myndigheter før arbeidet igangsettes.
- Alt arbeid skal utføres fagmessig og i henhold til gjeldende forskrifter, og bruk av autoriserte fagfolk er påkrevd der dette gjelder.
- Det er viktig å ta hensyn til naboer med tanke på støy og arbeidstider.
- Eventuelle skader på fellesareal eller andre seksjoner som følge av arbeid i egen leilighet er seksjonseiers ansvar.

Ved tvil eller spørsmål oppfordres beboere til å ta kontakt med styret i god tid før arbeid igangsettes.

Vi ønsker også å minne om at alle som leier ut sin leilighet må registrere leietakere i Bonabo. Husk å informere leietakere om brannsikkerhet og husordensregler.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

5.2 Ny avtale for TV og bredbånd

Sameiet Bergsliensgate 9 har i dag en eksisterende avtale for levering av TV- og bredbåndstjenester. Styret har innhentet tilbud på ny avtale med følgende alternativer:

- **Alternativ A:** Kun bredbånd 500Mbit til kr 329 per måned per seksjon
- **Alternativ B:** TV-pakke og bredbånd, Flex basis (lik som vi har i dag) til kr 549 per måned per seksjon

Begge alternativene vil være fellesavtaler for sameiet og kostnaden vil inngå i felleskostnadene.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å gi styret fullmakt til å inngå ny avtale basert på ett av følgende alternativer:

Alternativ A – Kun bredbånd til kr 329 per måned per seksjon
Alternativ B – TV-pakke og bredbånd til kr 549 per måned per seksjon
Det alternativet som oppnår flertall av de avgitte stemmene, vedtas som sameiets nye avtale.

Styret gis fullmakt til å gjennomføre overgangen til valgt løsning og si opp eksisterende avtale.

5.3 Le-skur med tak i bakgård

Hei! Ønsker at styret vurderer å gå til anskaffelse av et «sykkelskur» med tak og levegger, som supplement til (evt erstatning av) dagens eksisterende sykkelstativer. Dette for å beskytte sykler, barnevogner, o.l. Det vil være i alle interesse at eiendeler som ikke kan tas med inn i leiligheter står trygt og skjermet mot vær og vind.

Dette bør ikke koste mye, og kan trolig anskaffes for 25.000-50.000 inkl jobb.

Evt kan en mer robust, låsbar løsning vurderes.

Legger med noen linker for eksempler.

https://no.dancovershop.com/products/redskapsbod-m-takvindu-overheng-4-9x2-45x2-26m-nbsp-12-0m-nbsp-antrasitt?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=1703683322&utm_content=63983223022&utm_term=&creative=331076298863&device=m&placement=&ss_gc=Cj0KCQiAwYrNBhDcARIsAGo3u321vpeSRGnVe3lXdD1ckxE6WVVDaezY25iLaRBixVVgQ8656QqqMOIaAsv1EALw_wcB&gad_source=1&gad_campaignid=1703683322&gbraid=0AAAAAD_pScQAjtLk8mqc3zjxMc3gl-Wv-&gclid=Cj0KCQiAwYrNBhDcARIsAGo3u321vpeSRGnVe3lXdD1ckxE6WVVDaezY25iLaRBixVVgQ8656QqqMOIaAsv1EALw_wcB

https://www.ajprodukter.no/p/sykkelgarasje-pabyggseksjon-21178-21176

Forslag til vedtak: Anskaffe/bygge sykkelskur.

Styrets innstilling: Takk for et godt forslag om å etablere sykkelskur med tak og levegger. Styret er enige i at bedre beskyttelse av sykler og annet utstyr kan være positivt for beboerne.

Samtidig har sameiet flere nødvendige vedlikeholdsoppgaver som må prioriteres først av hensyn til økonomien. Styret anbefaler derfor at forslaget ikke vedtas nå.

Vi tar likevel med oss innspillet videre og kan vurdere det igjen på et senere tidspunkt.

5.4 Søknad om kjøp av toalett på fellesareal tilknyttet seksjon 3

Seksjon 3 ønsker å undersøke muligheten for å kjøpe det lille toalettrommet som i dag står på fellesarealet på loftet, og som så vidt jeg kjenner til ikke er i bruk. Samt eventuelt kjøpe ut eller alternativ bytte til oss boden som ligger i anknytning til vår leilighet slik at deler av denne også kan inkluderes i vår leilighet.

Bakgrunnen er at vi i seksjon 3 ønsker å etablere et komplett bad. Ved å inkludere dette arealet vil vi kunne få til en slik løsning innenfor eksisterende bygningsmasse – uten at det påvirker andre seksjoner eller fellesarealer i praktisk bruk.

Dette rommet har i dag ingen eller mindre funksjon for sameiet, og et salg vil derfor:

- Gi sameiet en direkte inntekt
- Ikke redusere tilgjengelige fellesfasiliteter
- Ikke medføre kostnader for fellesskapet

Vi dekker naturligvis alle kostnader knyttet til oppmåling, reseksjonering, søknader og tinglysning. Kjøpesum kan fastsettes etter en eller flere verdivurderinger, slik at dette blir ryddig for alle parter.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tar stilling til om toalettet på fellesareal på loftet skal selges til seksjon 3.

Ja – Årsmøtet godkjenner at seksjon 3 får kjøpe toalettet på loftet, og gir styret fullmakt til å gjennomføre salget, herunder fastsette pris og nødvendige avtalevilkår.

Nei – Toalettet forblir fellesareal og beholdes i sameiets eie. Det alternativet som oppnår flertall av de avgitte stemmene, legges til grunn for videre oppfølging.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sara Wolter, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Anders Meinert, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Jarle Ebeling, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Dag Remo, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Bente Johannsson, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder, Sara Wolter, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Anders Meinert, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Styremedlem, Jarle Ebeling, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Styremedlem, Dag Remo, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Bente Johannsson, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**814 658**	**1 276 436**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-1 198 136	205 372
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 929 216	-583 128
Endringer i andre langsiktige poster	-203 903	-84 023
B. Endring arbeidskapital	**527 177**	**-461 779**
C. Arbeidskapital	**1 341 835**	**814 658**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 478 415	816 453
Kortsiktiggjeld	-136 581	-1 795
C Arbeidskapital	**1 341 835**	**814 658**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Bergsliens Gate 9

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 384 612	1 656 711	1 379 950	1 677 701
Sum leieinntekt		**4 384 612**	**1 656 711**	**1 379 950**	**1 677 701**
Andre inntekter					
Tilskudd	2	699 557	0	0	0
Diverse inntekt	3	34 817	6 750	3 000	0
Sum annen inntekt		**734 374**	**6 750**	**3 000**	**0**
Sum inntekt		**5 118 986**	**1 663 461**	**1 382 950**	**1 677 701**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	14 100	10 575	23 000	11 280
Styrehonorar	4	100 000	75 000	160 000	80 000
Driftskostnad					
Energikostnad		30 839	20 519	30 000	30 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	47 874	41 442	69 000	63 000
Kommunale avgifter/renovasjon		221 613	206 286	217 400	228 203
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	21 050	20 738	21 050	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	29 855	35 500	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	5 301 376	586 058	4 753 000	271 000
Revisjonshonorar		6 168	5 519	6 500	7 300
Forretningsførerhonorar		41 561	40 001	41 500	44 000
Andre honorar	9	29 700	14 500	5 000	8 000
Kontorkostnad		642	0	0	1 000
TV/bredbånd		180 642	158 135	174 500	181 000
Kontingenter og gaver		500	0	3 000	121
Forsikringer		147 325	125 108	157 100	179 000
Andre kostnader	10	41 198	9 679	4 000	10 000
Sum kostnad		**6 184 587**	**1 343 413**	**5 700 550**	**1 138 904**
Driftsresultat		**-1 065 601**	**320 048**	**-4 317 600**	**538 797**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		60 018	42 154	0	0
Rentekostnad		192 553	156 830	140 754	271 661
Netto finansposter		**132 535**	**114 676**	**140 754**	**271 661**
Årsresultat		**-1 198 136**	**205 372**	**-4 458 354**	**267 136**
Andre overføringer	14	203 903	0	0	0
Overført sameiekapital		-1 402 039	205 372	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 198 136**	**205 372**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Bergsliens Gate 9

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	287 926	84 023
Sum anleggsmidler		**287 926**	**84 023**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		28 927	10 768
Kundefordringer		33 775	600
Andre kortsiktige fordringer		77 411	107 717
Forskuddsbetalte kostnader		63 917	64 102
Innestående konsernkonto og bank		1 274 386	633 266
Sum omløpsmidler		**1 478 415**	**816 453**
SUM EIENDELER		**1 766 341**	**900 476**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		287 926	84 023
Annen egenkapital		-2 608 570	-1 206 532
Sum opptjent egenkapital		**-2 320 645**	**-1 122 509**
Sum egenkapital	**12**	**-2 320 645**	**-1 122 509**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	3 950 405	2 021 189
Sum langsiktig gjeld		**3 950 405**	**2 021 189**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	1 000
Leverandørgjeld		113 344	0
Påløpne renter		1 450	795
Annen kortsiktig gjeld		21 787	0
Sum kortsiktig gjeld		**136 581**	**1 795**
Sum gjeld		**4 086 986**	**2 022 985**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 766 341**	**900 476**

Sted:_____ Dato:_____

Sara Wolter Styreleder	Dag Remo Styremedlem	Jarle Ebeling Styremedlem

Anders Meinert
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 25 enheter.
Sameiet er oppført på g.nr 214, b.nr 6 i Oslo kommune. Eiertomt på 751,6 kvm.
Sameiet eiendommer er forsikriet i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 78738147.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	586 836	572 004
3609 Leie parkering	130 500	125 000
3610 Sameieinnbetalinger	2 885 979	0
3617 Rengjøring	28 800	28 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	132 900	132 900
3625 Leietillegg vedlikeholdsfond	200 052	425 536
3650 Innkrevde felleskostn. renter	195 193	172 810
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	224 352	199 661
Sum	**4 384 612**	**1 656 711**

Konto 3610 gjelder sameieinnbetaling for bytte av vindu.

Note 2 - Tilskudd

Sameiet har mottatt tilskudd fra Oslo kommune klimaetaten til vindusprosjektet.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	34 817	6 750
Sum	**34 817**	**6 750**

Konto 3990 gjelder innbetaling av skadeoppgjør fra Gjensidige Forsikring.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	12 408	10 575
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	1 692	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	88 000	75 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	12 000	0
Sum	**114 100**	**85 575**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6360 Annet renhold	642	270
6361 Fast renhold	35 500	34 000
6362 Skadedyrutryddelse	9 103	5 592
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	1 579
6392 Containerleie/tømming	2 449	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	180	0
Sum	**47 874**	**41 442**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS og Vedlikehold	21 050	20 738
Sum	**21 050**	**20 738**

Note 7 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	299
6540 Inventar	0	439
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	28 318
6552 Driftsmateriell	0	799
Sum	**0**	**29 855**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	4 630	3 497
6603 Vedlikehold elektro	2 625	27 895
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	2 362
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	5 625	33 161
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	168 527	5 281
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	5 011 940	475 613
6648 Vedlikehold dører og porter	108 028	28 250
Sum	**5 301 376**	**586 058**

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	29 700	14 500
Sum	**29 700**	**14 500**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	472	976
7719 Møter, div. styret	0	1 176
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 172	3 768
7770 Betalingskostnader	1 165	972
7773 Omkostninger innkreving	2 989	2 787
7790 Andre kostnader	32 400	0
Sum	**41 198**	**9 679**

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	84 023	203 903	287 926
Årets resultat	-1 206 532	-1 402 038	-2 608 570
Sum opptjent egenkapital	**-1 122 509**	**-1 198 136**	**-2 320 645**
Sum egenkapital	**-1 122 509**	**-1 198 136**	**-2 320 645**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bytte vinduer	
Lånenummer:	**15161046652**	**16367611352**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2023
Rentesats:	6.70 %	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2045	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	2 322 519	5 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 021 189
Avdrag i perioden:	213 744	179 560
Opptak i perioden:	2 322 519	0
Lånesaldo 31.12:	**2 108 775**	**1 841 630**
Saldo 5 år frem i tid:	1 795 185	718 187

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15161046652	1	266 980	266 980
	1	215 390	215 390
	1	200 633	200 633
	2	193 192	386 384
	1	137 821	137 821
	6	130 381	782 286
	1	119 282	119 282
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367611352	1	212 903	212 903
	1	171 762	171 762
	2	159 993	319 986
	2	154 061	308 122
	1	109 905	109 905
	6	103 972	623 832
	1	95 121	95 121

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/ sikkerhet for låneopptaket.

Note 14 - Andre overføringer

Beløpet består av innbetalte midler på kr 200 052 og opptjente renter på kr 3 851 fra vedlikeholdskontoen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bergsliens Gate 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bergsliens Gate 9

Styreleder	Sara Wolter (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Anders Meinert (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Jarle Ebeling (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Dag Remo (sign.)	10.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Bergsliens Gate 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bergsliens Gate 9 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 5K2FT-8NNN3-ZHABQ-JHA9G-ZDS8R-XNBUP

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. 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5K2FT-8NNN3-ZHABQ-JHA9G-ZDS8R-XNBUP

PENNEO

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

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

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-13 11:12:46 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5K2FT-8NNN3-ZHABQ-JHA9G-ZDS8R-XNBUP

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Årsmelding 2025 - Sameiet Bergsliens Gate 9

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sara Wolter
Styremedlem, Anders Meinert
Styremedlem, Jarle Ebeling
Styremedlem, Dag Remo
Varamedlem, Bente Johannsson

Styret i Sameiet Bergsliens Gate 9 består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Bergsliens Gate 9 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Bergsliens Gate 9 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 986717226

Sameiet Bergsliens Gate 9 består av 25 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Bergsliens Gate 9 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78738147. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Bergsliens Gate 9 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmelding for Sameiet Bergsliensgate 9

Kjære beboere,

Styret legger med dette frem årsmeldingen for perioden 2025, samt en orientering om planlagte tiltak for 2026.

Gjennomførte tiltak i 2025

2025 har vært et aktivt år for sameiet.

- Oppgradering av belysning i oppganger: Alt lys i oppgangene er skiftet ut, noe som har gitt bedre lysforhold og økt trygghet, samtidig som det bidrar til redusert energiforbruk.
- Utskifting av vinduer: Samtlige leiligheter har fått nye vinduer. Dette er et betydelig løft for byggets standard, og gir bedre isolasjon, økt komfort og lavere energikostnader.
- Brannsikkerhet: Nesten alle avvik og anbefalinger fra tidligere brannrapport er nå ferdigstilt og utbedret, de siste punktene utbedres nå på vårparten. Det har vært et krav fra Brannetaten som vi snart kan se oss ferdige med.

Planlagte tiltak i 2026

Styret arbeider videre med å opprettholde og forbedre byggets tilstand. Følgende tiltak er planlagt for 2026:

- Utbedring av murpuss på fasaden: Det er behov for vedlikehold og reparasjon på deler av fasadens murpuss.
- Vedlikehold av trepanel på karnapper: Treverket på karnappene er en del av fasaden, de vil bli gjennomgått og vedlikeholdt. Forhåpentligvis holder det at panelene pusses og males.
- Befare taket i løpet av høsten for å få en tilstandsanalyse på dette.

Styret vil komme tilbake med nærmere informasjon om fremdrift og eventuelle praktiske konsekvenser for beboerne når arbeidene nærmer seg oppstart.

Styret vil takke alle beboere for samarbeidet i året som har gått, og for forståelsen under gjennomføringen av større vedlikeholdsprosjekter.

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Bergsliens gate 9

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 21.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bergsliens Gate 9 tirsdag 21.04.2026 kl. 18:00 - Blindeforbundet i Sporveis gate .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jarle Ebeling

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 16

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 18

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding for Sameiet Bergsliensgate 9

Kjære beboere,

Styret legger med dette frem årsmeldingen for perioden 2025, samt en orientering om planlagte tiltak for 2026.

Gjennomførte tiltak i 2025

2025 har vært et aktivt år for sameiet.

- Oppgradering av belysning i oppganger: Alt lys i oppgangene er skiftet ut, noe som har gitt bedre lysforhold og økt trygghet, samtidig som det bidrar til redusert energiforbruk.
- Utskifting av vinduer: Samtlige leiligheter har fått nye vinduer. Dette er et betydelig løft for byggets standard, og gir bedre isolasjon, økt komfort og lavere energikostnader.
- Brannsikkerhet: Nesten alle avvik og anbefalinger fra tidligere brannrapport er nå ferdigstilt og utbedret, de siste punktene utbedres nå på vårparten. Det har vært et krav fra Brannetaten som vi snart kan se oss ferdige med.

Planlagte tiltak i 2026

Styret arbeider videre med å opprettholde og forbedre byggets tilstand. Følgende tiltak er planlagt for 2026:

- Utbedring av murpuss på fasaden: Det er behov for vedlikehold og reparasjon på deler av fasadens murpuss.
- Vedlikehold av trepanel på karnapper: Treverket på karnappene er en del av fasaden, de vil bli gjennomgått og vedlikeholdt. Forhåpentligvis holder det at panelene pusses og males.
- Befare taket i løpet av høsten for å få en tilstandsanalyse på dette.

Styret vil komme tilbake med nærmere informasjon om fremdrift og eventuelle praktiske konsekvenser for beboerne når arbeidene nærmer seg oppstart.

Styret vil takke alle beboere for samarbeidet i året som har gått, og for forståelsen under gjennomføringen av større vedlikeholdsprosjekter.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 85.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Informasjon til beboere – Vedlikeholdsplikt og oppussing

Vi ønsker å minne alle beboere om den enkeltes vedlikeholdsplikt i egen seksjon. Dette innebærer ansvar for å holde leiligheten i god stand, herunder overflater, innvendige installasjoner, teknisk utstyr og røropplegg som tilhører egen bolig.

Ved planlegging av oppussing er det viktig å være oppmerksom på følgende:

- Arbeider som berører bærende konstruksjoner, fasade, vinduer, ventilasjon eller felles rør- og elektriske anlegg må alltid avklares med styret på forhånd.
- Søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven må godkjennes av relevante myndigheter før arbeidet igangsettes.
- Alt arbeid skal utføres fagmessig og i henhold til gjeldende forskrifter, og bruk av autoriserte fagfolk er påkrevd der dette gjelder.
- Det er viktig å ta hensyn til naboer med tanke på støy og arbeidstider.
- Eventuelle skader på fellesareal eller andre seksjoner som følge av arbeid i egen leilighet er seksjonseiers ansvar.

Ved tvil eller spørsmål oppfordres beboere til å ta kontakt med styret i god tid før arbeid igangsettes.

Vi ønsker også å minne om at alle som leier ut sin leilighet må registrere leietakere i Bonabo. Husk å informere leietakere om brannsikkerhet og husordensregler.

Vedtak:

Tas til orientering

5.2 Ny avtale for TV og bredbånd

Sameiet Bergsliensgate 9 har i dag en eksisterende avtale for levering av TV- og bredbåndstjenester. Styret har innhentet tilbud på ny avtale med følgende alternativer:

- **Alternativ A:** Kun bredbånd 500Mbit til kr 329 per måned per seksjon
- **Alternativ B:** TV-pakke og bredbånd, Flex basis (lik som vi har i dag) til kr 549 per måned per seksjon

Begge alternativene vil være fellesavtaler for sameiet og kostnaden vil inngå i felleskostnadene.

Vedtak:

Forslaget A: Kun bredbånd 500Mbit til kr 329 per måned per seksjon ble vedtatt

5.3 Le-skur med tak i bakgård

Hei! Ønsker at styret vurderer å gå til anskaffelse av et «sykkelskur» med tak og levegger, som supplement til (evt erstatning av) dagens eksisterende sykkelstativer. Dette for å beskytte sykler, barnevogner, o.l. Det vil være i alle interesse at eiendeler som ikke kan tas med inn i leiligheter står trygt og skjermet mot vær og vind.

Dette bør ikke koste mye, og kan trolig anskaffes for 25.000-50.000 inkl jobb.

Evt kan en mer robust, låsbar løsning vurderes.

Legger med noen linker for eksempler.

https://no.dancovershop.com/products/redskapsbod-m-takvindu-overheng-4-9x2-45x2-26m-nbsp-12-0m-nbsp-antrasitt?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=1703683322&utm_content=63983223022&utm_term=&creative=331076298863&device=m&placement=&ss_gc=Cj0KCQiAwYrNBhDcARIsAGo3u321vpeSRGnVe3lXdD1ckxE6WVVDaezY25iLaRBixVVgQ8656QqqMOIaAsv1EALw_wcB&gad_source=1&gad_campaignid=1703683322&gbraid=0AAAAAD_pScQAjtLk8mqc3zjxMc3gl-Wv-&gclid=Cj0KCQiAwYrNBhDcARIsAGo3u321vpeSRGnVe3lXdD1ckxE6WVVDaezY25iLaRBixVVgQ8656QqqMOIaAsv1EALw_wcB

https://www.ajprodukter.no/p/sykkelgarasje-pabyggseksjon-21178-21176

Vedtak:

Sak stemmes ikke over.

5.4 Søknad om kjøp av toalett på fellesareal tilknyttet seksjon 3

Seksjon 3 ønsker å undersøke muligheten for å kjøpe det lille toalettrommet som i dag står på fellesarealet på loftet, og som så vidt jeg kjenner til ikke er i bruk. Samt eventuelt kjøpe ut eller alternativ bytte til oss boden som ligger i anknytning til vår leilighet slik at deler av denne også kan inkluderes i vår leilighet.

Bakgrunnen er at vi i seksjon 3 ønsker å etablere et komplett bad. Ved å inkludere dette arealet vil vi kunne få til en slik løsning innenfor eksisterende bygningsmasse – uten at det påvirker andre seksjoner eller fellesarealer i praktisk bruk.

Dette rommet har i dag ingen eller mindre funksjon for sameiet, og et salg vil derfor:

- Gi sameiet en direkte inntekt
- Ikke redusere tilgjengelige fellesfasiliteter
- Ikke medføre kostnader for fellesskapet

Vi dekker naturligvis alle kostnader knyttet til oppmåling, reseksjonering, søknader og tinglysning. Kjøpesum kan fastsettes etter en eller flere verdivurderinger, slik at dette blir ryddig for alle parter.

Vedtak:

Nei – Toalettet forblir fellesareal og beholdes i sameiets eie.
Det alternativet som oppnår flertall av de avgitte stemmene, legges til grunn for videre oppfølging.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Styreleder, Sara Wolter, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Sara Wolter for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Anders Meinert, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Styremedlem, Jarle Ebeling, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Styremedlem, Dag Remo, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Anders Meinert for 1 år.

Valgt ble: Jarle Ebeling for 1 år.

Valgt ble: Dag Remo for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Bente Johannsson, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år og er på valg.

Kandidat: Margrete Rommetveit Fivelstad

Vedtak:

Valgt ble: Margrete Rommetveit Fivelstad for 1 år.

Nytt styret består av:

Styreleder, Sara Wolter (2026 - 2027)
Styremedlem, Anders Meinert (2026 - 2027)
Styremedlem, Jarle Ebeling (2026 - 2027)
Styremedlem, Dag Remo (2026 - 2027)
Varamedlem, Margrete Rommetveit Fivelstad (2026 - 2027)

Protokoll for Sameiet Bergsliens Gate 9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Truong (sign.)	22.04.2026
Protokollvitne	Jarle Ebeling (sign.)	22.04.2026



INNKALLING 2025

Sameiet Bergsliens Gate 9

Onsdag 11.06.2025 kl. 17:00
Norges Blindeforbund

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Bergsliens Gate 9

Tid og sted: Onsdag 11.06.2025 kl. 17:00 - Norges Blindeforbund

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vindusprosjekt
- 5.2 Finansiering av vindusprosjekt
- 5.3 Endring av vedtekter ifbm korttidsutleie
- 5.4 Forslag om ekstern styreleder

6 Valg

- 6.1 Valg av valgkomite
- 6.2 Valg av leder
- 6.3 Valg av medlemmer til styret
- 6.4 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Tidligere sittende styre har kommet med forslag om at ordinært styrehonorar økes fra 75 000 til 80 000 kr. De har i tillegg kommet med forslag på ytterligere 80 000 kr som et ekstraordinært honorar.

Det nåværende styret synes saken er vanskelig og lar det være opp til årsmøtet å stemme på:

1. Godta det forrige styrets forslag til honorarer
2. Forkaste forslaget i sin helhet
3. Godta forslaget og endre ett eller begge beløpene.

Dette skal stemmes over.

5. Andre saker

5.1 Vindusprosjekt

Styret har satt i bestillingen nye vinduer fra Takst og Vindu Spesialisten AS.

Oppstart sensommer/høst 2025

Estimert kostnad for prosjektet er ca. 5 millioner kr, og vi har mottatt ca. 700 000 kr i tilskudd fra kommunen.

Styret i sameiet har valgt **Takst og Vindu Spesialisten AS** som entreprenør for det forestående vedlikeholds- og utskiftningsprosjektet. Valget er gjort på bakgrunn av en grundig vurdering av flere tilbydere, hvor følgende forhold har vært avgjørende:

Fagkompetanse og erfaring

Takst og Vindu Spesialisten har dokumentert lang erfaring med tilsvarende prosjekter i borettslag og sameier. Deres spesialisering innen vindusutskifting gjør dem godt egnet til å gjennomføre prosjektet med høy kvalitet og god teknisk forståelse.

Helhetlig leveranse

Selskapet tilbyr en komplett løsning som omfatter både tilstandsrapport, prosjektering og selve gjennomføringen av arbeidet. Dette vil gi sameiet god kontroll på fremdrift og kvalitet.

Konkurransedyktig pris

Basert på innhentede tilbud ligger Takst og Vindu Spesialisten på lignende prisnivå som andre tilbydere. Prisen vurderes som konkurransedyktig i forhold til det leveransen omfatter.

Referanser og tillit

Selskapet har levert gode referanser fra tidligere prosjekter. Styret har vært i kontakt med andre sameier som har benyttet selskapet og fått positive tilbakemeldinger om kvalitet, kommunikasjon og gjennomføring.

God dialog og tilgjengelighet

I anbudsprosessen har Takst og Vindu Spesialisten vist evne til å kommunisere godt, svare raskt og stille opp til møter. Dette til tross for mye frem og tilbake fra vår siden tidligere i prosessen, det gir oss tillit til at samarbeidet vil fungere godt også i gjennomføringsfasen.

Basert på leverandørens erfaring har vi valgt å gå for antikvarisk kopi, men med ekstra skinne som gir mulighet for å snu det topphengslede vinduet delvis, slik at beboerne skal kunne vaske dette fra innsiden.

Vi mener at risikoen for et pålegg om å fjerne den ekstra skinnen er svært lav. Priskonsekvensen vurderes også tilsvarende lav dersom det mot all formodning skulle komme et pålegg om at skinnene må fjernes.

Leverandøren oppgir ingen forskjell i kvalitet på vinduene fra Tre Spesial AS kontra Bykle Vindu, men sistnevnte er mer kostbare grunnet produksjon i Norge.

Vi mener det er uforsvarlig tidsbruk og pengebruk å skulle starte en ny anbudsprosess fullt ut. Det haster med å få skiftet vinduer i flere av seksjonene. I tillegg mener vi at det ikke er noe som tyder på at prisene på materiale eller gjennomføring av et slikt

prosjekt vil reduseres eller holdes stabilt, men snarer stige og bli mer kostbart.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

5.2 Finansiering av vindusprosjekt

Det tilbys to alternativer til finansiering:

1. Kontant innskudd

2. Felles låneopptak via sameiet

Frist for å gi tilbakemelding på hvilken finansieringsmodell man ønsker er 30. juni 2025.

Send en epost til styremailen, oppgi navn og seksjonsnummer samt hvilken ordning du ønsker å gå for. Dersom du ikke gir tilbakemelding innen fristen vil felles låneopptak via sameiet belastes den enkelte seksjon via fellesutgifter.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering

5.3 Endring av vedtekter ifbm korttidsutleie

Styret ønsker og endre vedtektene i forbindelse med korttidsutleie, ny tekst som ønskes innført er som følgende:

Korttidsutleie av boligseksjon er ikke tillatt med mindre leieperioden har en varighet på minst 90 dager sammenhengende.

Utleie som skjer i strid med denne bestemmelsen anses som vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser etter eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Formålet med forslaget er å sikre et trygt, stabilt og forutsigbart bomiljø i sameiet. Korttidsutleie kan medføre:

- Økt gjennomtrekk og redusert naboskap
- Økt slitasje på fellesarealer og fasiliteter
- Risiko for støy, uro og svekket sikkerhet
- Vanskeligheter med forsikring og økte kostnader

Ved å sette en minimumsgrense på 90 dager, sikres det at eventuell utleie skjer i mer stabile former, som f.eks. ved langtidsleie, og ikke i form av hyppig, hotell-lignende utleie.

Forslag til vedtak: Vedtektsendring vedtas.

5.4 Forslag om ekstern styreleder

Bakgrunn og begrunnelse

1. **Økt kompleksitet i sameiedrift**

Driften av et moderne sameie er blitt mer krevende, med økt ansvar for økonomi, vedlikeholdsplanlegging, HMS, juridiske spørsmål og kommunikasjon. Mange styrer består av frivillige beboere uten faglig bakgrunn på disse områdene, noe som øker risikoen for feil eller forsinkelser i viktige prosesser.

2. **Kompetanse og kontinuitet**

En ekstern styreleder bringer med seg:

- Faglig kunnskap innen eiendomsforvaltning, økonomi og lovverk (eierseksjonsloven, plan- og bygningsloven m.m.)
- Erfaring fra tilsvarende sameier og borettslag
- Evne til å sørge for kontinuitet og dokumentasjon, uavhengig av beboerutskiftninger

3. **Nøytralitet og objektivitet**

En ekstern leder står utenfor interne relasjoner og kan dermed:

- Lede styret mer objektivt
- Håndtere konfliktsituasjoner nøytralt
- Prioritere sameiets beste fremfor særinteresser

4. **Avlastning for beboerne**

Mange beboere har ikke tid, lyst eller forutsetninger for å påta seg et omfattende styreverv. En ekstern styreleder kan:

- Redusere belastningen på frivillige beboermedlemmer
- Gjøre det lettere å rekruttere nye styremedlemmer
- Sikre profesjonell oppfølging av pågående og planlagte prosjekter

Hvordan det fungerer i praksis

- Den eksterne styrelederen velges av sameiemøtet, som for ethvert annet styremedlem.
- Vedkommende kan engasjeres gjennom et forvaltningsselskap eller direkte som konsulent.
- Honoraret fastsettes på forhånd og dekkes over sameiets driftsbudsjett.
- Det øvrige styret består fortsatt av interne representanter (beboere), som sikrer at styret har lokal forankring og innsikt.

Forslag til vedtak: Saken tas opp igjen på et ekstraordinært styremøte til høsten.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sara Wolter
Styremedlem, Jarle Ebeling
Styremedlem, Hanna Høyem Aronsen
Styremedlem, Dag Remo
Varamedlem, Anders Meinert

6.1 Valg av valgkomite

6.2 Valg av leder

Styreleder Sara Wolter er på valg.

6.3 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Dag Remo, Jarle Ebeling og Hanna H. Aronsen er på valg.

6.4 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Anders Meinert er på valg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 276 436**	**819 655**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	205 372	-341 381
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-583 128	798 162
Endringer i andre langsiktige poster	-84 023	0
B. Endring arbeidskapital	**-461 779**	**456 781**
C. Arbeidskapital	**814 658**	**1 276 436**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	816 453	1 404 670
Kortsiktiggjeld	-1 795	-128 234
C Arbeidskapital	**814 658**	**1 276 436**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Bergsliens Gate 9

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 656 711	3 332 719	1 671 000	1 379 950
Sum leieinntekt		**1 656 711**	**3 332 719**	**1 671 000**	**1 379 950**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	6 750	-300	3 000	3 000
Sum annen inntekt		**6 750**	**-300**	**3 000**	**3 000**
Sum inntekt		**1 663 461**	**3 332 419**	**1 674 000**	**1 382 950**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	10 575	10 575	11 000	23 000
Styrehonorar	3	75 000	75 000	75 000	160 000
Driftskostnad					
Energikostnad		20 519	17 334	31 000	30 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	41 442	74 727	85 000	69 000
Kommunale avgifter/renovasjon		206 286	179 060	209 000	217 400
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	20 738	20 488	18 000	21 050
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	29 855	9 909	6 000	35 500
Reparasjon og vedlikehold	7	586 058	2 603 468	76 000	4 753 000
Revisjonshonorar		5 519	5 270	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		40 001	37 952	40 000	41 500
Andre honorar	8	14 500	15 611	4 000	5 000
Kontorkostnad		0	214	0	0
TV/bredbånd		158 135	332 082	172 000	174 500
Kontingenter og gaver		0	600	1 000	3 000
Forsikringer		125 108	110 139	119 000	157 100
Andre kostnader	9	9 679	5 043	5 000	4 000
Sum kostnad		**1 343 413**	**3 497 470**	**858 000**	**5 700 550**
Driftsresultat		**320 048**	**-165 051**	**816 000**	**-4 317 600**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		42 154	53 892	10 000	0
Rentekostnad		156 830	230 223	322 000	140 754
Netto finansposter		**114 676**	**176 331**	**312 000**	**140 754**
Årsresultat		**205 372**	**-341 381**	**504 000**	**-4 458 354**
Overført sameiekapital		205 372	-341 381	0	0
SUM OVERFØRINGER		**205 372**	**-341 381**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Bergsliens Gate 9

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	84 023	0
Sum anleggsmidler		**84 023**	**0**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 768	11 215
Kundefordringer		600	2 800
Andre kortsiktige fordringer		107 717	4 194
Forskuddsbetalte kostnader		64 102	71 053
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		633 266	1 315 408
Sum omløpsmidler		**816 453**	**1 404 670**
SUM EIENDELER		**900 476**	**1 404 670**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		84 023	0
Annen egenkapital		-1 206 532	-1 327 881
Sum opptjent egenkapital		**-1 122 509**	**-1 327 881**
Sum egenkapital	**11**	**-1 122 509**	**-1 327 881**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	2 021 189	2 604 317
Sum langsiktig gjeld		**2 021 189**	**2 604 317**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 000	0
Leverandørgjeld		0	69 032
Påløpne renter		795	1 488
Annen kortsiktig gjeld		0	57 714
Sum kortsiktig gjeld		**1 795**	**128 234**
Sum gjeld		**2 022 985**	**2 732 551**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**900 476**	**1 404 670**

Sted:_____ Dato:_____

Gunhild Fiskodde
Styreleder

Agnes Hellstenius
Styremedlem

Guillaume Rebeyrol
Styremedlem

Henriette Haug
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 25 enheter, og er oppført på Gnr 214, Br.nr 6 i Oslo kommune.
Sameiet`s eiendeler er forsikriet i Gjensidige Forsikring Polisenr 78738147

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	572 004	542 249
3609 Leie parkering	125 000	118 000
3617 Rengjøring	28 800	28 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	132 900	132 900
3625 Leietillegg prosjekt 1	425 536	2 304 030
3650 Innkrevde felleskostn. renter	172 810	89 264
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	199 661	117 476
Sum	**1 656 711**	**3 332 719**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	0	-300
3990 Andre driftsinntekter	6 750	0
Sum	**6 750**	**-300**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	10 575	10 575
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	75 000	75 000
Sum	**85 575**	**85 575**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6341 Brannalarm	0	24 091
6360 Annet renhold	270	99
6361 Fast renhold	34 000	38 500
6362 Skadedyrutryddelse	5 592	12 037
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 579	0
Sum	**41 442**	**74 727**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS og Vedlikehold	20 738	20 488
Sum	**20 738**	**20 488**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	299	2 790
6540 Inventar	439	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	2 293
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	28 318	2 561
6552 Driftsmateriell	799	2 265
Sum	**29 855**	**9 909**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	560 563
6602 Vedlikehold VVS	3 497	21 366
6603 Vedlikehold elektro	27 895	25 475
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 362	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	33 161	114 287
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	5 281	14 535
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	0	35 625
6643 Glassarbeid/Vindu	475 613	7 688
6648 Vedlikehold dører og porter	28 250	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	1 813 930
Sum	**586 058**	**2 603 468**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 500	13 180
6750 Vakthold	0	2 431
Sum	**14 500**	**15 611**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	976	0
7719 Møter, div. styret	1 176	610
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 768	1 014
7770 Betalingskostnader	972	985
7773 Omkostninger innkreving	2 787	1 435
7790 Andre kostnader	0	1 000
Sum	**9 679**	**5 043**

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	0	84 023	84 023
Årets resultat	-1 327 881	121 349	-1 206 532
Sum opptjent egenkapital	**-1 327 881**	**205 372**	**-1 122 509**
Sum egenkapital	**-1 327 881**	**205 372**	**-1 122 509**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16367611352**	**16367050237**	**12135794072**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023	2017
Rentesats:	7.20 %	6.55 %	6.90 %
Beregnet innfridd:	30.06.2033	19.09.2023	19.09.2023
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	2 000 000	2 500 000
Lånesaldo 01.01:	2 604 317	0	0
Avdrag i perioden:	583 128	0	0
Lånesaldo 31.12:	**2 021 189**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	982 256	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367611352	1	269 099	269 099
	1	217 099	217 099
	2	202 224	404 448
	2	194 725	389 450
	1	138 914	138 914
	6	131 415	788 490
	1	120 228	120 228
	1	-306 544	-306 544

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bergsliens Gate 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bergsliens Gate 9

Styreleder	Gunhild Fiskodde (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Henriette Haug (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Agnes Hellstenius (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Guillaume Rebeyrol (sign.)	11.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Bergsliens Gate 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bergsliens Gate 9 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: 749OJ-Y75Z3-CKTDR-VNKWC-L3D65-M410H

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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. 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Pernille Grinden
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 749OJ-Y75Z3-CKTDR-VNKWC-L3D65-M410H

PENNEO

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

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

Grinden, Pernille
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2839362
IP: 46.9.xxx.xxx
2025-03-12 17:46:58 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: 749OJ-Y75Z3-CKTDR-VNKWC-L3D65-M410H

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.

Årsmelding 2024 - Sameiet Bergsliens Gate 9

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sara Wolter
Styremedlem, Jarle Ebeling
Styremedlem, Hanna Høyem Aronsen
Styremedlem, Dag Remo
Varamedlem, Anders Meinert

Styret i Sameiet Bergsliens Gate 9 består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Bergsliens Gate 9 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Bergsliens Gate 9 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 986717226

Sameiet Bergsliens Gate 9 består av 25 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Bergsliens Gate 9 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78738147. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Bergsliens Gate 9 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Lånebeløp	4 300 000
Engangsgebyr	7 500
Termingebyr	70
Avdragstid	20
Nominell rente	7,20
Terminer pr. år	4
Lånetype	Annuitetslån

- ÅPNE I EXCEL SKRIVEBORDSPROGRAM! MAKROER DEAKTIVERT? TRYKK AKTIVER INNHOLD

- Enhetsinfo hentes fra HF > Enhetsliste.
- Kolonnerekkefølge i HF må samsvare før innliming
- Første felt fordelingsnøkkel (F22) må inneholde verdi større enn 0
- **NB! TILBAKESTILL SKJEMAET ETTER/FØR BRUK**

Type lån: Annuitetslån 03.06.2025

GRUNNLAG								
	Lånebeløp	kr	4 300 000,00	Avdragstid (år)	20	Terminbeløp	kr	407 639
	Avdrag 1. år	kr	100 430	Nom. rente	7,20 %	Engangsgebyr	kr	7 500,00
	Renter 1. år	kr	306 929	Eff. Rente	7,43 %	Termingebyr	kr	70,00

Beløpene er estimerte og kan avvike! Beregningen tar ikke høyde for renteendring

				490 752	kr 4 300 000,00	kr 407 639	kr 101 910	kr 33 970		
Klientnr	Andelsnr	Seksjonsnr	Enhetsnr	Fordelings-nøkkel	Økning fellesgjeld	Terminbeløp årlig	Terminbeløp kv.	Terminbeløp mnd	Kapitalkostnader år 1	
									Avdrag	Renter
		1		33 528	kr 293 774	kr 27 850	kr 6 962	kr 2 321	kr 6 861	kr 20 969
		2		26 268	kr 230 162	kr 21 819	kr 5 455	kr 1 818	kr 5 376	kr 16 429
		3		38 976	kr 341 510	kr 32 375	kr 8 094	kr 2 698	kr 7 976	kr 24 377
		4		11 736	kr 102 832	kr 9 748	kr 2 437	kr 812	kr 2 402	kr 7 340
		5		12 828	kr 112 400	kr 10 655	kr 2 664	kr 888	kr 2 625	kr 8 023
		6		12 828	kr 112 400	kr 10 655	kr 2 664	kr 888	kr 2 625	kr 8 023
		7		21 192	kr 185 686	kr 17 603	kr 4 401	kr 1 467	kr 4 337	kr 13 254
		8		33 168	kr 290 620	kr 27 551	kr 6 888	kr 2 296	kr 6 788	kr 20 744
		9		19 008	kr 166 549	kr 15 789	kr 3 947	kr 1 316	kr 3 890	kr 11 888
		10		12 828	kr 112 400	kr 10 655	kr 2 664	kr 888	kr 2 625	kr 8 023
		11		12 828	kr 112 400	kr 10 655	kr 2 664	kr 888	kr 2 625	kr 8 023
		12		13 560	kr 118 814	kr 11 263	kr 2 816	kr 939	kr 2 775	kr 8 481
		13		19 740	kr 172 963	kr 16 397	kr 4 099	kr 1 366	kr 4 040	kr 12 346
		14		33 168	kr 290 620	kr 27 551	kr 6 888	kr 2 296	kr 6 788	kr 20 744
		15		19 008	kr 166 549	kr 15 789	kr 3 947	kr 1 316	kr 3 890	kr 11 888
		16		12 828	kr 112 400	kr 10 655	kr 2 664	kr 888	kr 2 625	kr 8 023
		17		12 828	kr 112 400	kr 10 655	kr 2 664	kr 888	kr 2 625	kr 8 023
		18		13 560	kr 118 814	kr 11 263	kr 2 816	kr 939	kr 2 775	kr 8 481
		19		19 740	kr 172 963	kr 16 397	kr 4 099	kr 1 366	kr 4 040	kr 12 346
		20		33 168	kr 290 620	kr 27 551	kr 6 888	kr 2 296	kr 6 788	kr 20 744
		21		19 008	kr 166 549	kr 15 789	kr 3 947	kr 1 316	kr 3 890	kr 11 888
		22		12 828	kr 112 400	kr 10 655	kr 2 664	kr 888	kr 2 625	kr 8 023
		23		12 828	kr 112 400	kr 10 655	kr 2 664	kr 888	kr 2 625	kr 8 023
		24		13 560	kr 118 814	kr 11 263	kr 2 816	kr 939	kr 2 775	kr 8 481
		25		19 740	kr 172 963	kr 16 397	kr 4 099	kr 1 366	kr 4 040	kr 12 346

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 11.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bergsliens Gate 9 onsdag 11.06.2025 kl. 17:00 - Norges Blindeforbund.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Sara Wolter

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 14

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Tidligere sittende styre har kommet med forslag om at ordinært styrehonorar økes fra 75 000 til 80 000 kr. De har i tillegg kommet med forslag på ytterligere 80 000 kr som et ekstraordinært honorar.

Det nåværende styret synes saken er vanskelig og lar det være opp til årsmøtet å stemme på:

1. Godta det forrige styrets forslag til honorarer
2. Forkaste forslaget i sin helhet
3. Godta forslaget og endre ett eller begge beløpene.

Dette skal stemmes over.

Forslag 1, styrehonorar kr. 80.000 + kr. 80.000 i ekstra ordinær utbetaling ble nedstemt.

Kom inn to benkeforslag:

1. kr. 80.000 + kr. 40.000 i ekstraordinær utbetaling, totalt kr. 120.000 ble nedstemt.
2. **kr. 80.000 + kr. 20.000 i ekstraordinær utbetaling, totalt kr. 100.000 ble vedtatt.**

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80.000 + kr. 20.000 i ekstraordinær utbetaling, totalt kr. 100.000 ble vedtatt.

5. Andre saker

5.1 Vindusprosjekt

Styret har satt i bestillingen nye vinduer fra Takst og Vindu Spesialisten AS.

Oppstart sensommer/høst 2025

Estimert kostnad for prosjektet er ca. 5 millioner kr, og vi har mottatt ca. 700 000 kr i tilskudd fra kommunen.

Styret i sameiet har valgt **Takst og Vindu Spesialisten AS** som entreprenør for det forestående vedlikeholds- og utskiftningsprosjektet. Valget er gjort på bakgrunn av en grundig vurdering av flere tilbydere, hvor følgende forhold har vært avgjørende:

Fagkompetanse og erfaring

Takst og Vindu Spesialisten har dokumentert lang erfaring med tilsvarende prosjekter i borettslag og sameier. Deres spesialisering innen vindusutskifting gjør dem godt egnet til å gjennomføre prosjektet med høy kvalitet og god teknisk forståelse.

Helhetlig leveranse

Selskapet tilbyr en komplett løsning som omfatter både tilstandsrapport, prosjektering og selve gjennomføringen av arbeidet. Dette vil gi sameiet god kontroll på fremdrift og kvalitet.

Konkurransedyktig pris

Basert på innhentede tilbud ligger Takst og Vindu Spesialisten på lignende prisnivå som andre tilbydere. Prisen vurderes som konkurransedyktig i forhold til det leveransen omfatter.

Referanser og tillit

Selskapet har levert gode referanser fra tidligere prosjekter. Styret har vært i kontakt med andre sameier som har benyttet selskapet og fått positive tilbakemeldinger om kvalitet, kommunikasjon og gjennomføring.

God dialog og tilgjengelighet

I anbudsprosessen har Takst og Vindu Spesialisten vist evne til å kommunisere godt, svare raskt og stille opp til møter. Dette til tross for mye frem og tilbake fra vår siden tidligere i prosessen, det gir oss tillit til at samarbeidet vil fungere godt også i gjennomføringsfasen.

Basert på leverandørens erfaring har vi valgt å gå for antikvarisk kopi, men med ekstra skinne som gir mulighet for å snu det topphengslede vinduet delvis, slik at beboerne skal kunne vaske dette fra innsiden.

Vi mener at risikoen for et pålegg om å fjerne den ekstra skinnen er svært lav. Priskonsekvensen vurderes også tilsvarende lav dersom det mot all formodning skulle komme et pålegg om at skinnene må fjernes.

Leverandøren oppgir ingen forskjell i kvalitet på vinduene fra Tre Spesial AS kontra Bykle Vindu, men sistnevnte er mer kostbare grunnet produksjon i Norge.

Vi mener det er uforsvarlig tidsbruk og pengebruk å skulle starte en ny anbudsprosess fullt ut. Det haster med å få skiftet vinduer i flere av seksjonene. I tillegg mener vi at det ikke er noe som tyder på at prisene på materiale eller gjennomføring av et slikt prosjekt vil reduseres eller holdes stabilt, men snarer stige og bli mer kostbart.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.2 Finansiering av vindusprosjekt

Det tilbys to alternativer til finansiering:

1. Kontant innskudd

2. Felles låneopptak via sameiet

Frist for å gi tilbakemelding på hvilken finansieringsmodell man ønsker er 30. juni 2025.

Send en epost til styremailen, oppgi navn og seksjonsnummer samt hvilken ordning du ønsker å gå for. Dersom du ikke gir tilbakemelding innen fristen vil felles låneopptak via sameiet belastes den enkelte seksjon via fellesutgifter.

Vedtak:
Tatt til orientering

5.3 Endring av vedtekter ifbm korttidsutleie

Styret ønsker og endre vedtektene i forbindelse med korttidsutleie, ny tekst som ønskes innført er som følgende:

Korttidsutleie av boligseksjon er ikke tillatt med mindre leieperioden har en varighet på minst 90 dager sammenhengende.

Utleie som skjer i strid med denne bestemmelsen anses som vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser etter eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Formålet med forslaget er å sikre et trygt, stabilt og forutsigbart bomiljø i sameiet. Korttidsutleie kan medføre:

- Økt gjennomtrekk og redusert naboskap
- Økt slitasje på fellesarealer og fasiliteter
- Risiko for støy, uro og svekket sikkerhet
- Vanskeligheter med forsikring og økte kostnader

Ved å sette en minimumsgrense på 90 dager, sikres det at eventuell utleie skjer i mer stabile former, som f.eks. ved langtidsleie, og ikke i form av hyppig, hotell-lignende utleie.

Vedtak:
Vedtektsendring ikke vedtatt.

5.4 Forslag om ekstern styreleder

Bakgrunn og begrunnelse

1. **Økt kompleksitet i sameiedrift**

Driften av et moderne sameie er blitt mer krevende, med økt ansvar for økonomi, vedlikeholdsplanlegging, HMS, juridiske spørsmål og kommunikasjon. Mange styrer består av frivillige beboere uten faglig bakgrunn på disse områdene, noe som øker risikoen for feil eller forsinkelser i viktige prosesser.

2. **Kompetanse og kontinuitet**

En ekstern styreleder bringer med seg:

- Faglig kunnskap innen eiendomsforvaltning, økonomi og lovverk (eierseksjonsloven, plan- og bygningsloven m.m.)
- Erfaring fra tilsvarende sameier og borettslag
- Evne til å sørge for kontinuitet og dokumentasjon, uavhengig av beboerutskiftninger

3. **Nøytralitet og objektivitet**

En ekstern leder står utenfor interne relasjoner og kan dermed:

- Lede styret mer objektivt
- Håndtere konfliktsituasjoner nøytralt
- Prioritere sameiets beste fremfor særinteresser

4. **Avlastning for beboerne**

Mange beboere har ikke tid, lyst eller forutsetninger for å påta seg et omfattende styreverv. En ekstern styreleder kan:

- Redusere belastningen på frivillige beboermedlemmer
- Gjøre det lettere å rekruttere nye styremedlemmer
- Sikre profesjonell oppfølging av pågående og planlagte prosjekter

Hvordan det fungerer i praksis

- Den eksterne styrelederen velges av sameiemøtet, som for ethvert annet styremedlem.
- Vedkommende kan engasjeres gjennom et forvaltningsselskap eller direkte som konsulent.
- Honoraret fastsettes på forhånd og dekkes over sameiets driftsbudsjett.
- Det øvrige styret består fortsatt av interne representanter (beboere), som sikrer at styret har lokal forankring og innsikt.

Vedtak:
Saken tas opp igjen på et ekstraordinært styremøte til høsten.

6. Valg

6.1 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Ingen valgt

6.2 Valg av leder

Styreleder Sara Wolter er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Sara Wolter for 1 år.

6.3 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Dag Remo, Jarle Ebeling og Hanna H. Aronsen er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Dag Remo for 1 år.

Valgt ble: Jarle Ebeling for 1 år.

Valgt ble: Anders Meinert for 1 år.

6.4 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Anders Meinert er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Bente Johannsson for 1 år.

Nytt styre består av:

Styreleder, Sara Wolter
Styremedlem, Dag Remo
Styremedlem, Jarle Ebeling
Styremedlem, Anders Meinert
Varamedlem, Bente Johannsson

Protokoll for Sameiet Bergsliens Gate 9

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Van Troung (sign.)	13.06.2025
Protokollvitne	Sara Wolter (sign.)	18.06.2025

V E D T E K T E R

For

Sameiet Bergsliens gate 9
org. nr. 986717226
gnr. 214, bnr. 6 i Oslo kommune

Vedtatt 16. mars 1983, med senere endringer vedtatt i ordinært sameiermøte 29. april 2002, 27. april 2004 og 25. april 2018.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Bergsliens gate 9. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.03.1983

1-2 Hva sameiet omfatter

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet disponerer 12 parkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og leies ut. Eiere/beboere i sameiet har fortrinnsrett ved utleie.

4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Sameierne er til enhver tid ansvarlig for at leilighetene er i bygningsmessig forsvarlig stand. Enhver sameier plikter å behandle leiligheten med tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde den forsvarlig vedlike.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Innenfor sin leilighet må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider som svekker bygningens bærende konstruksjoner, eller arbeider som berører byggets tekniske fellesanlegg uten at arbeidene på forhånd er forelagt og skriftlig godkjent av sameiestyret.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) Skade på eiendom eller bygning som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen, må han erstatte eller utbedre uten ugrunnet opphold.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 andre medlemmer og ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

8-2 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.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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 årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning – hvis denne er skrevet
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER for Sameiet Bergsliens gate 9

Boligsameiet Bergsliens gate 9 skal være et godt sted å bo for sameiere, leietakere og deres familier. Beboere oppfordres derfor til å engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver, bidra til et godt naboskap og til at ordensregler og vedtekter etterleves både av seksjonseiere og andre som gis adgang til seksjonen.

For forhold som ikke er særskilt nevnt i ordensreglene kan styret gi retningslinjer og instrukser som sameierne plikter å forholde seg til.

Henvendelser til styret skjer skriftlig via e-post til bergsliensgate9@gmail.com.

§ 1 Ro og orden

All bruk av leilighetene og fellesarealene skal ta hensyn til sameiets beboere.

Mellom klokken 23:00 og 07:00 skal det normalt være stille i gården.

Naboene skal varsles innen rimelig tid ved situasjoner som kan medføre sjenerende støy.

§ 2 Fellesarealer

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i fellesarealene, herunder i trappeoppganger, loft og kjeller. Dette er hovedsakelig begrunnet i sikkerhetshensyn, da arealene også fungerer som rømningsveier.

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 for å fjerne eiendelene. Overholdes ikke dette, har styret rett til å fjerne eller lagre eiendelene på eiers bekostning. Dersom eieren er ukjent, kastes eiendelene.

Sameiet er ikke ansvarlig for skader eller tap av private eiendeler som befinner seg i sameiets fellesarealer.

Ytterdørene skal alltid holdes låst.

Postkasser og ringeklokker skal merkes med skilt (svart skrift på hvit bunn til postkasser, og hvit skrift på svart bunn til ringeklokker). Dersom dette ikke følges opp av beboer, kan styret anskaffe slike på sameiers regning.

Bruk av åpen ild eller levende lys i fellesarealet er ikke tillatt. Grilling er også forbudt.

Ballspill eller annen aktivitet som skaper sjenerende støy for beboerne er ikke tillatt.

Hver enkelt beboer som benytter seg av vaskerommet i kjelleren, må informere styret om dette. Regning vil bli sendt til seksjonseier.
Det skal holdes orden i vaskekjelleren. Tøy skal tas ut av maskinen innen rimelig tid, slik at det ikke skaper ulemper for andre brukere.

Parkeringsarealet kan kun benyttes av personer med parkeringstillatelse. Søknad om parkeringsplass sendes styret.

§ 3
Renovasjon

Avfall skal legges i søppelkassene. Det er ikke tillatt å hensette avfall ved siden av avfallsboden eller andre steder på fellesarealene.

Det er den enkelte sameiers ansvar å bli av med større gjenstander eller mengder med søppel.

§ 4 Seksjon

Hva angår vedlikehold av egen seksjon, gjelder reglene i

eierseksjonsloven. Alle sameiere plikter å påse at brannvarslere fungerer.

§ 5 Utleie

Ved utleie av leilighet, skal styret informeres på forhånd om leietakers navn, tlf. og e- postadresse. På denne måten vil styret til enhver tid ha oversikt over hvem som bor i seksjonen.

Sameier er ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter og ordensregler.

§ 6 Øvrig

Styret v/ leder er kontaktperson dersom det oppstår uoverensstemmelser mellom beboere, eller dersom beboere ønsker å fremlegge klager.

Ordensreglene innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

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

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539833
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 214, BNR. 6.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 214, bnr. 6.

GNR. 214 BNR. 6

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.03.1896.

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

741 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

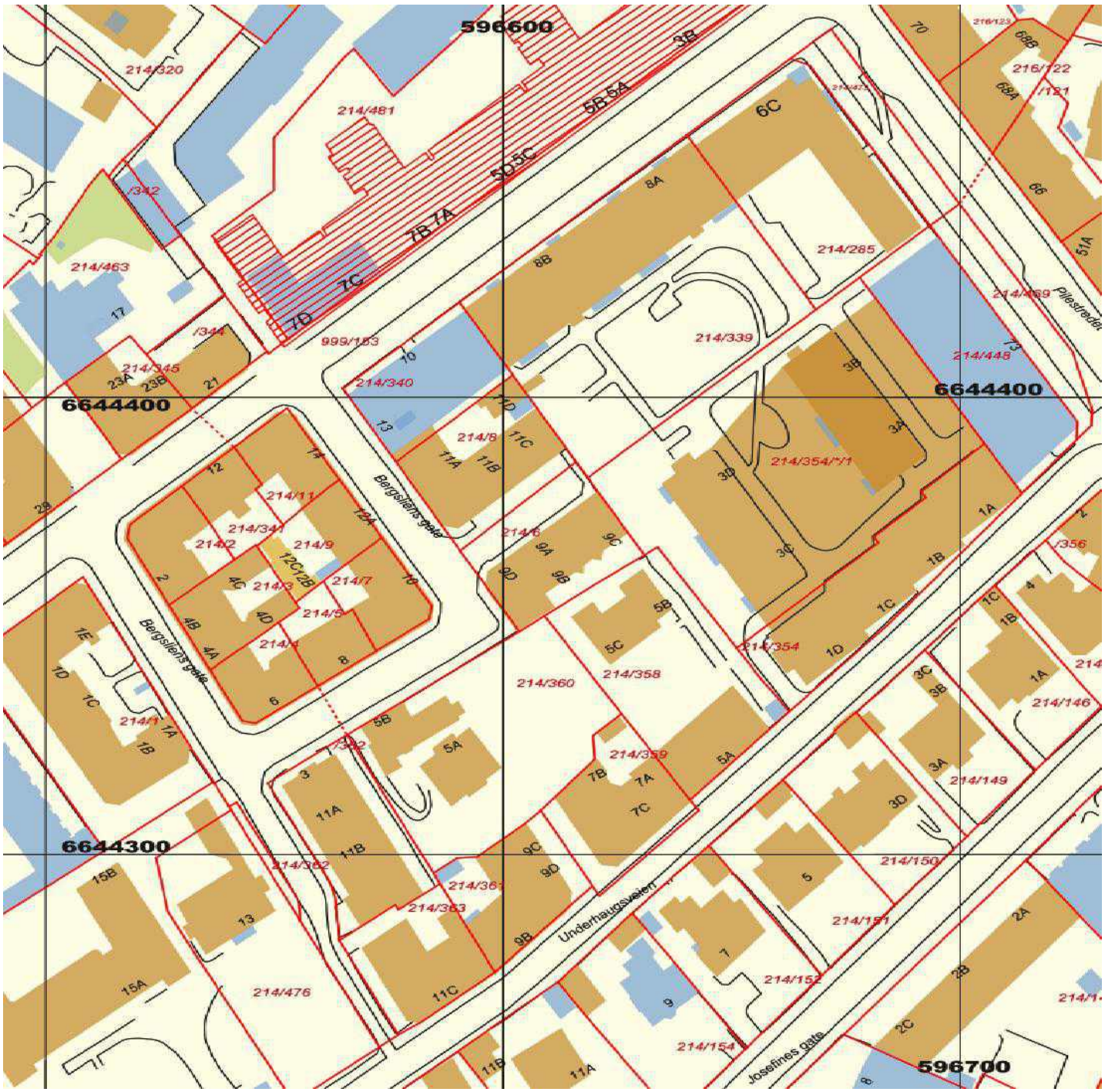
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Dato: 16.04.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201717905-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGSLIENS GATE 9 A-D	Eiendom:	214/6/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BERGSLIENS GATE 9	Adresse:	Postboks 313, 1401 SKI
Søker:	PEWI AS	Adresse:	Postboks 266, 3051 MJØNDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bergsliens gate 9 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 5 skorsteiner, mottatt 12.04.2018.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201717905			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Tegning			1/10

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
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.04.2018 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:

SAMEIET BERGSLIENS GATE 9, Postboks 313, 1401 SKI, sigmund.langelid@gmail.com

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innr. W.C. i 1., 2., 3. og 4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bergsliens gate 9		79/395

Byggherre

Petter Martin Hustad
Bekkelagsterrassen 19 B

1177 OSLO 11

Ansvarshavende

Trond Brandsrud Hauge A/S
P.b. 71 - Bekkelagshøgda

1177 OSLO 11

AH/tfn
Dato 3.juli 1987

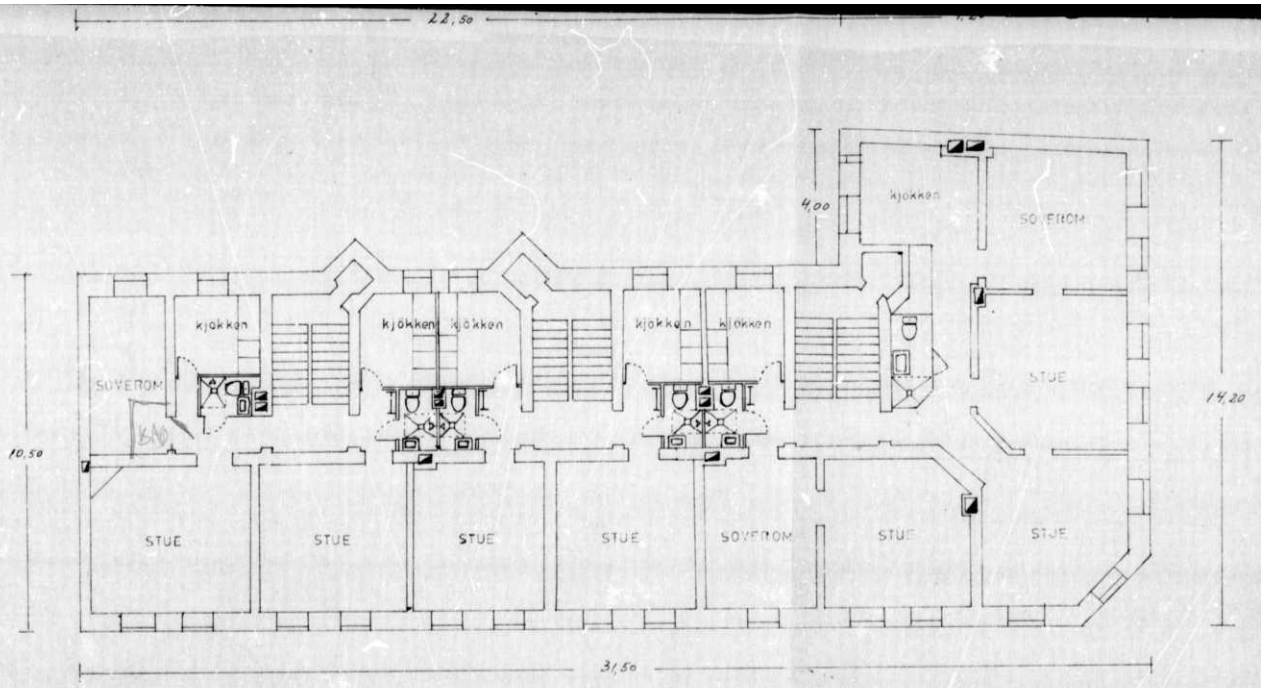
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH. C-16. ANDVORD



3

PLAN 2.3.OG 4. ETG.

BERGSLIENSGATE 9 OSLO 3

2.3.4 ETASJEPLAN 1:100

vannklosett og vask m/dusj for alle leiligheter

EIER OG TEGNER: P.M. HUSTAD

V. D. J. No. 226/97
6. Bilag.

Anmeldelse, Erklæring m. Tegninger.

1579/97 — 1689/97

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. (2te Sporveisgaden) nyt 9 Firkanten

Indleveret 19 Mai 97. Attesteret 30/6-1898

Regulering 97

Oversendes Hr. Gjennemsyningsbefalingen med Anmodning om at ophøre om hvorvidt der med Hensyn til Grundens Beliggenhed, Reguleringsbestemmelserne eller paadvirkende Omstændigheder i øvrigt er noget at bemærke.

Christiania den 19 Mai 1897.

Lem. Linthoe

211/97

Intet at bemærke. Efterat Bygningskommissionen har anbefalet Afvigelsen fra § 6 er Samtykke herfor givet af Reguleringskommissionen i dens Møde idag.

d. 21de Mai 1897.

Theodor Gaarris.

302/97

Grundens har Facade mod Nabo Nr. 9 Firkanten, forøvrigt Intet at bemærke.

Dato 24 Mai 1897

Hjalmar Falk

Oversendes den ærede Bygningskommission.

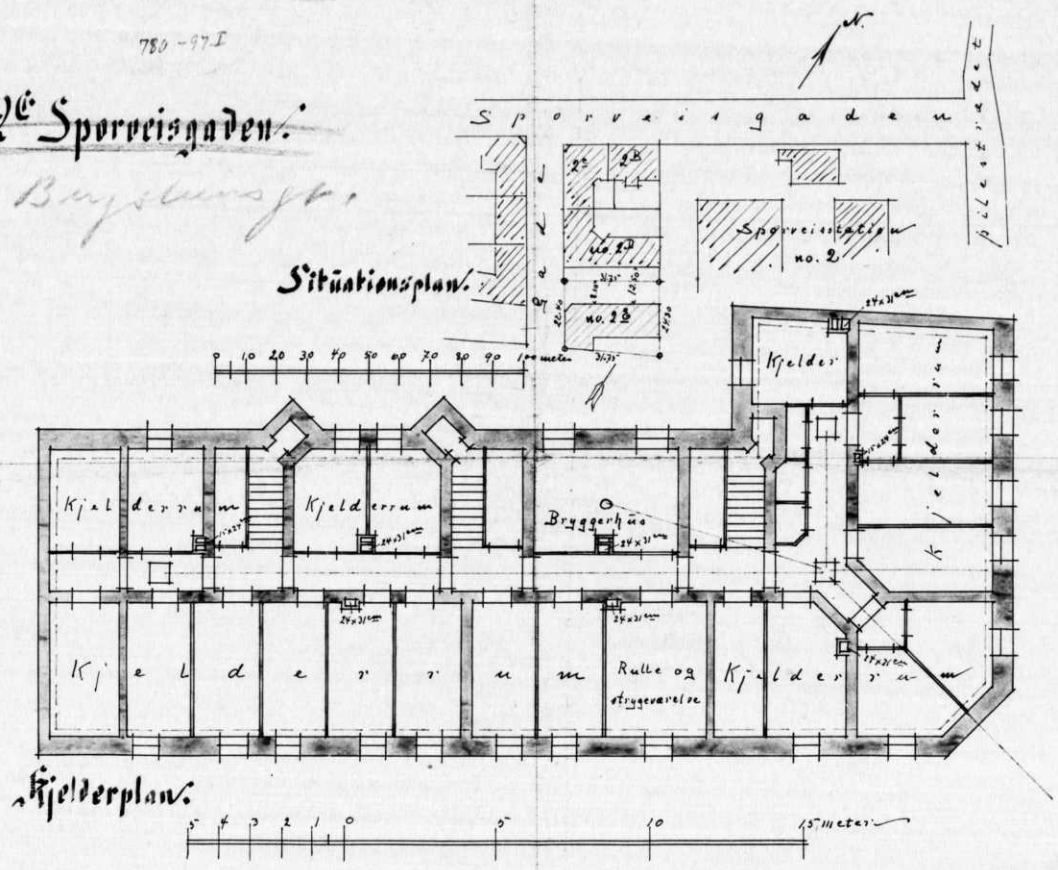
Christiania 25 Mai 1897.

Lem. Linthoe

780 - 97 I

Ae 2/6 Sporveisgaden.

9 Bygninger.

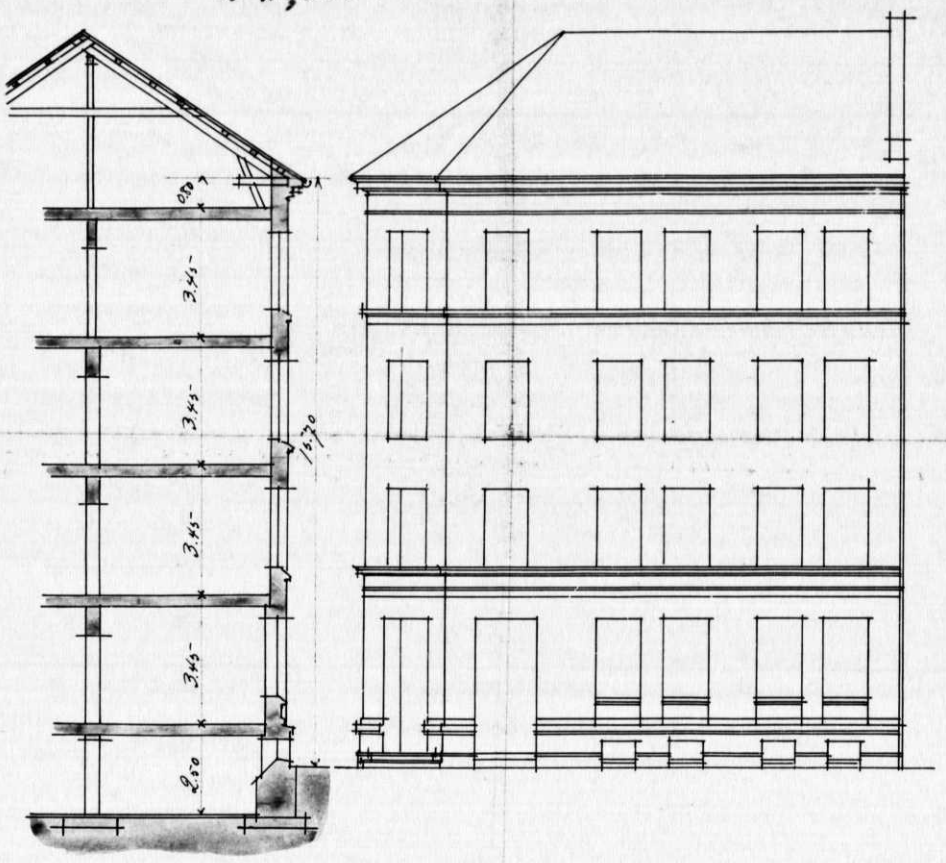


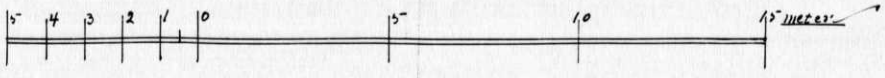
126. 99.

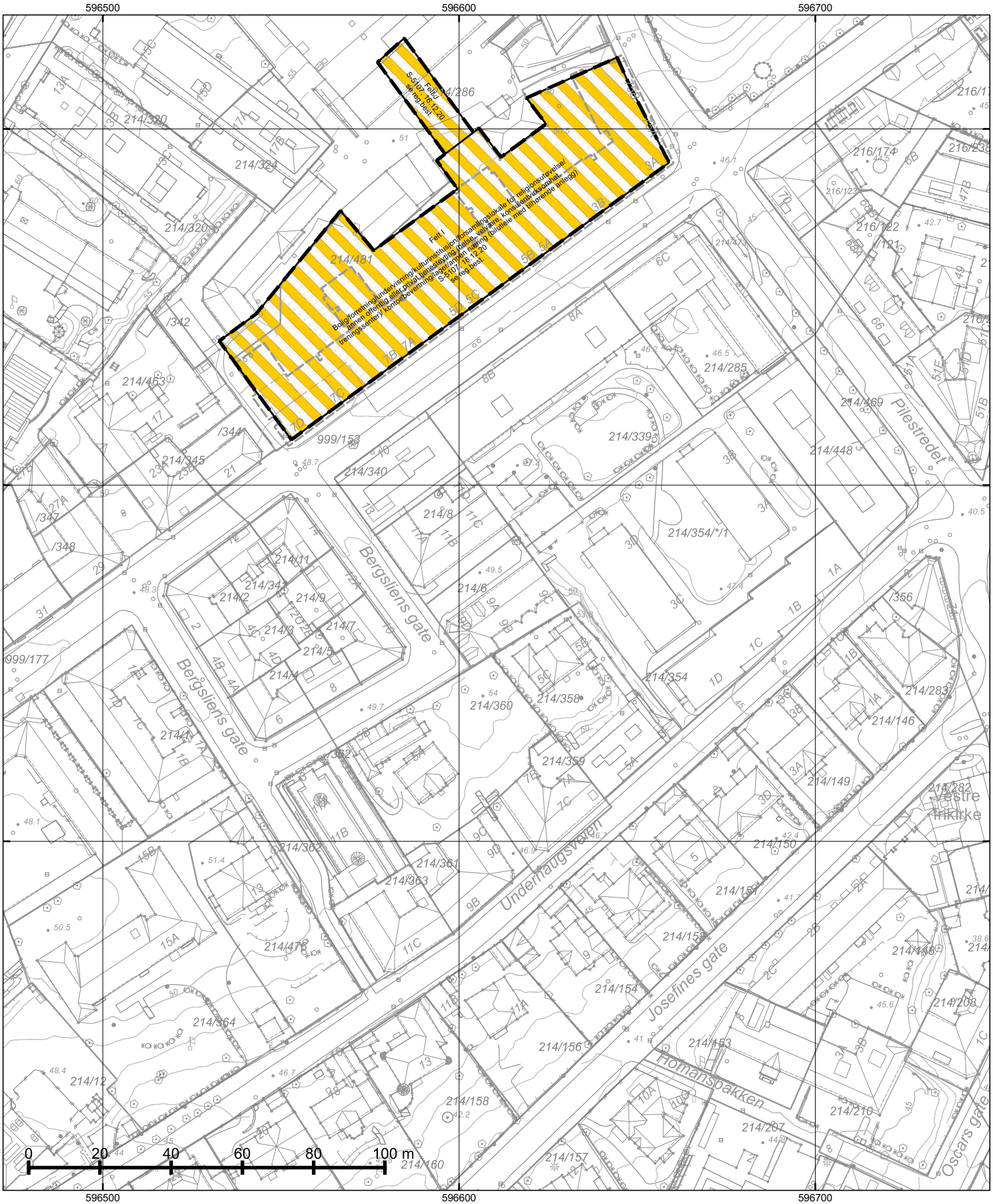
780 -97 I

No 9E Sperreisgaden.

Façade.







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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

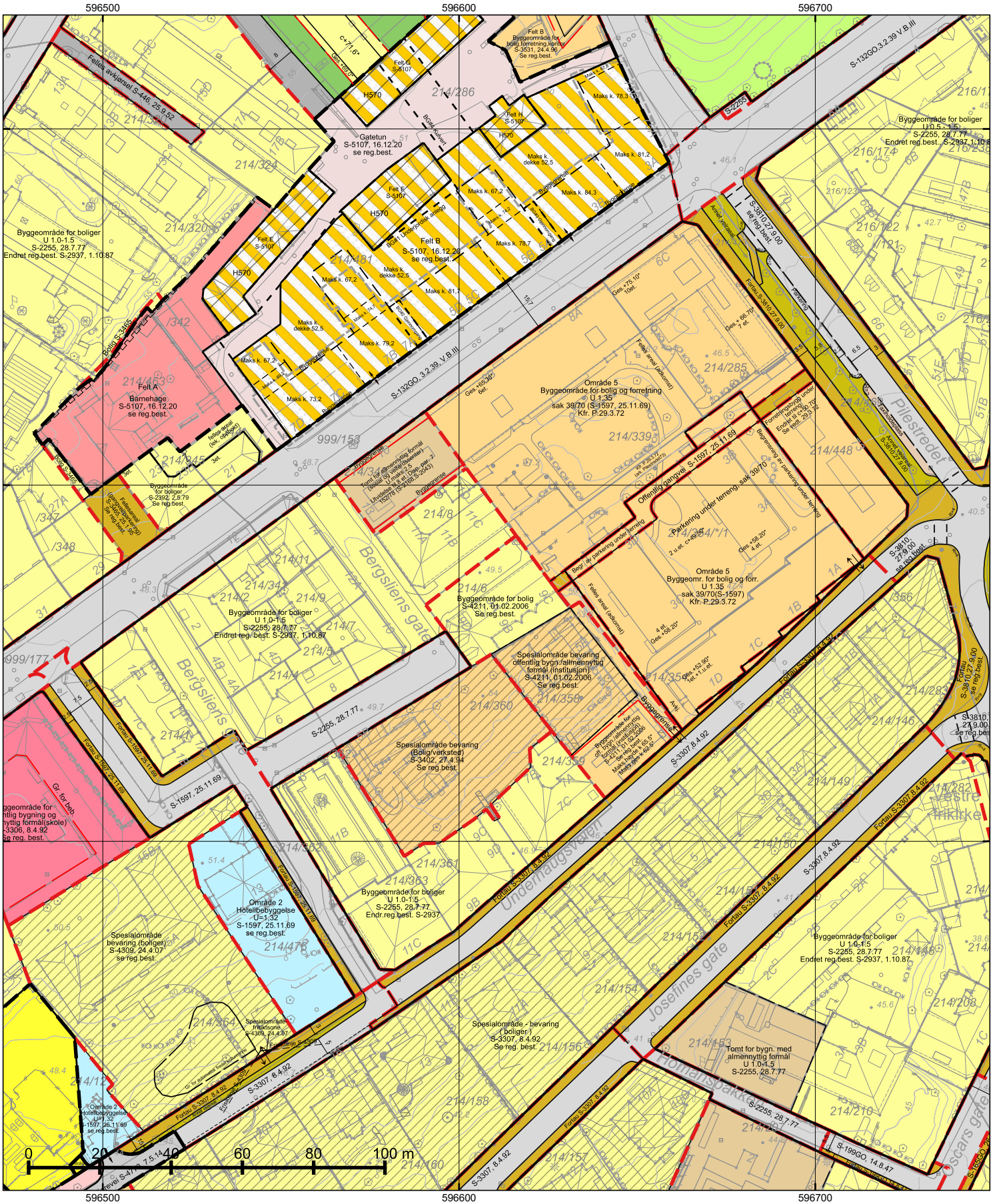
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163032/ 86539833
Deres ref.:
Adresse: Bergsliens gate 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/6

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: 14.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163032/ 86539833
Deres ref.:
Adresse: Bergsliens gate 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/6

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 124 - Hotell og herberge
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RbRestriksjonOmråde
- RbRestriksjonGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Frisiktlinje
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163032/86539833
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4211

Underhaugsveien 5

Vedtaksdato: 01.02.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199910042

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199910042

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

Reguleringsbestemmelser for: UNDERHAUGSVEIEN 5 og BERGSLIENSGATE 9, Gnr. 214, bnr. 6 og 358

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kart nr. IIP 00132, datert 14.11.2001 og revidert 12.05.2005.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- Byggeområde for bolig
-
- Byggeområde for offentlig bygning / allmennyttig formål (institusjon)
- Spesialområde bevaring – offentlig bygning / allmennyttig formål (institusjon)

§ 3. Byggeområde

Byggeområde for bolig

Området er tatt med kun for en reguleringsmessig opprydning og tillegges reguleringsplan S-2255 og S-2937. Området underlegges gjeldende bestemmelser i S-2255.

Byggeområde for offentlig bygning / allmennyttig formål (institusjon)

Med institusjon menes i første rekke institusjonsboliger, boliger for vanskeligstilte og rusmiddelomsorgen.

I første etasje mot Underhaugsveien kan det tillates strøkstjenende virksomhet.
Atkomst er angitt med piler på reguleringskartet.
Det skal avsettes to beredskapsparkeringsplasser på egen eiendom.

Eksisterende maks høyde og maks gesims som vist på plankartet skal opprettholdes ved eventuelt nybygg eller endring av bebyggelsen. Nybygg eller tilbygg skal tilpasses området i form og målestokk, og det skal tas hensyn til terreng og vegetasjon. Eventuelle nybygg plasseres i reguleringslinje mot gate og innenfor de på planen viste byggegrenser, og det skal legges til rette for bedre atkomstforhold for bevegelseshemmede fra offentlig vei til den bakenforliggende bygningen Underhaugsveien 5B. Dersom eksisterende bygg rives og det oppføres nybygg skal det etableres parkering under terreng.
Utnyttelse: %TU = maksimum 150 %.

§ 4. Spesialområde

Bevaring – offentlig bygning / allmennyttig formål (institusjon)

Det bevarte huset med trapper, murer, omgivende brolegning og liknende elementer tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres.

Alle fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk, eller tilbakeføres til dokumentert opprinnelig utseende. Fasadeendringer som er nødvendige for anleggets drift kan tillates når de ikke medfører vesentlig konflikt med verneverdiene.
Ved utbedring og reparasjon skal mest mulig av opprinnelige fasadeelementer, som vinduer, dører og taktekking bevares i sin opprinnelige sammenheng. Alt arbeid på bygningens eksteriør utover ordinært vedlikehold skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.
Haven skal bevares både i form og utstrekning. Endringer og tilføyelser kan gjøres når dette ikke er i strid med intensjonen om bevaring av det helhetlige anlegget. Det store løvtreet kan ikke hugges med mindre dette anbefales av trefaglig ekspertise.
Med institusjon menes i første rekke institusjonsboliger, boliger for vanskeligstilte og rusmiddelomsorgen.

§ 7. Utomhusplan

Det skal i forbindelse med søknad om rammetillatelse sendes inn plan for den ubebygde del av planområdet. Planen skal vise avkjørsler, parkering, eksisterende og fremtidig terreng, beplantning, oppholdsarealer og lekearealer. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Bergsliens gate 9A

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 155 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	6 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenborg Linje 11	4 min 0.4 km
Bislett i Thereses gate Linje 19N	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.6 km

BARNEHAGER

Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	2 min 0.1 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 ... 31 barn	3 min 0.2 km
Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sporveisgata	2 min
Coop Extra Bislett	4 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	10 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	5 min
Vinmonopolet Valkyrien	10 min

SPORT

Den tysk-norske	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs fri...	6 min
Fresh Fitness Majorstuen	3 min
SATS Fagerborg	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

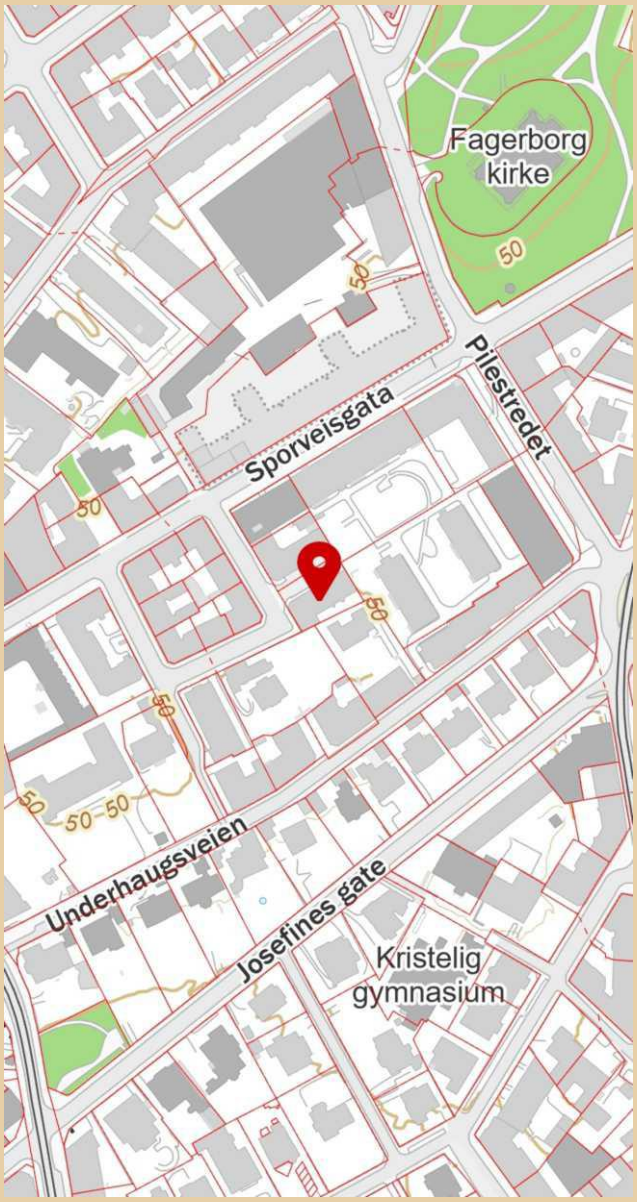
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

Bergsliens gate 9A

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 155 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	6 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenborg Linje 11	4 min 0.4 km
Bislett i Thereses gate Linje 19N	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.6 km

BARNEHAGER

Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	2 min 0.1 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 ... 31 barn	3 min 0.2 km
Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sporveisgata	2 min
Coop Extra Bislett	4 min

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

VARER/TJENESTER

Valkyrien	10 min
Apotek 1 Hygiea Oslo	5 min
Vinmonopolet Valkyrien	10 min

SPORT

Den tysk-norske	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs fri...	6 min
Fresh Fitness Majorstuen	3 min
SATS Fagerborg	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

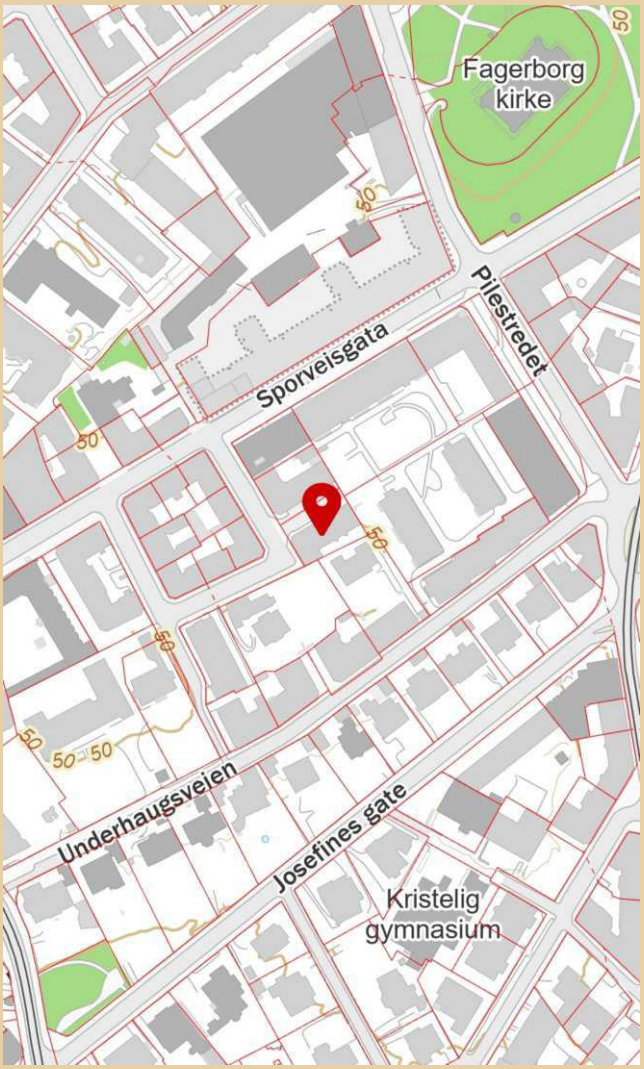
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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

Bergsliens gate 9A

Nabolaget Hegdehaugen - vurdert av 155 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	11 min 0.9 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Heltberg Bislett	6 min
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Sporveisgata 35 - 11455	3 min
Sporveisgata 35 - 11456	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenborg Linje 11	4 min 0.4 km
Bislett i Thereses gate Linje 19N	5 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.6 km

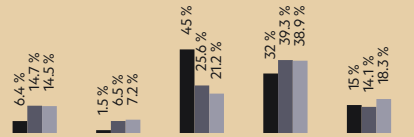
BARNEHAGER

Rosenborg barnehage (0-5 år) 39 barn	2 min 0.1 km
Treklang Montessoribarnehage (2-5 å... 31 barn	3 min 0.2 km
Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sporveisgata	2 min
Coop Extra Bislett	4 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 56/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil

SPORT

Den tysk-norske	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs frii...	6 min
Fresh Fitness Majorstuen	3 min
SATS Fagerborg	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

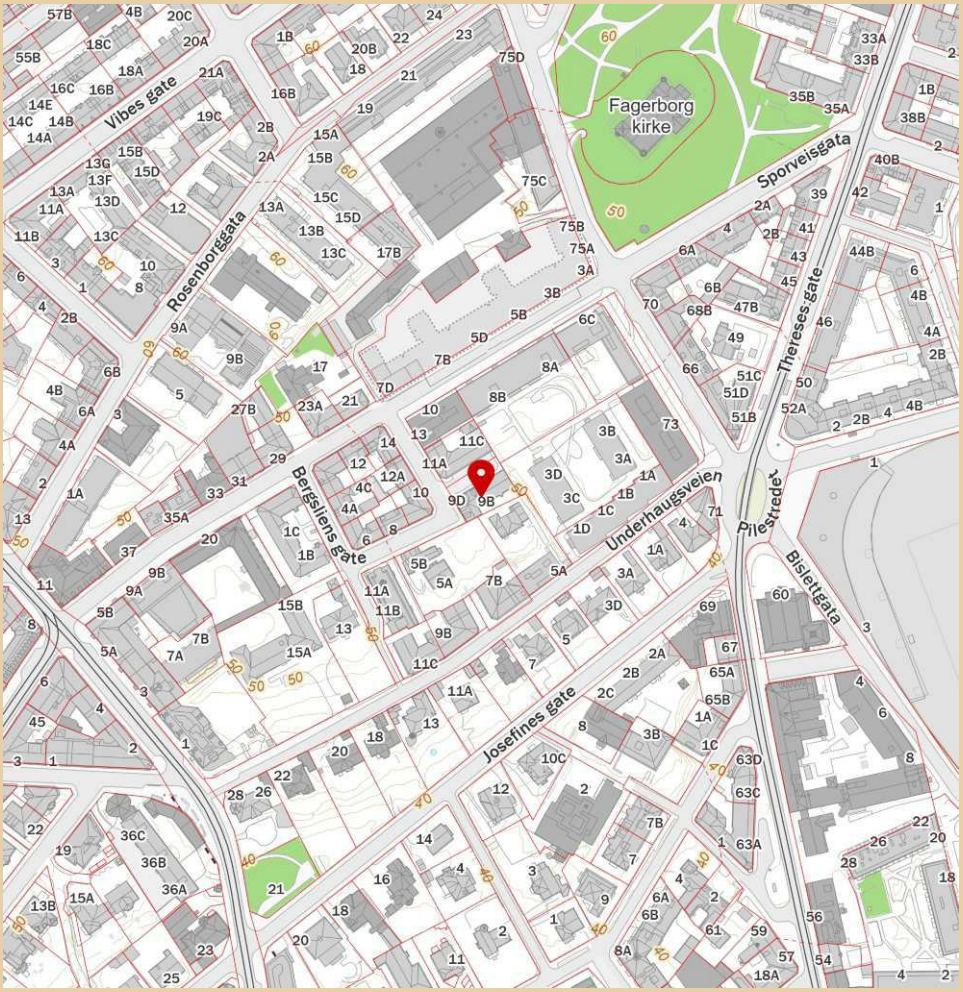
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bergsliens gate 9 A, 0354 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 6, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260493

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Sverre Svendsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 969 00 595

E-post: sverre.svendsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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