PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BERGENSGATA 9A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Bergensgata 9 A (H0402) , 0468 OSLO
OSLO kommune
gnr. 222, bnr. 24
Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 16.01.2026 **Oppdragsnr.:** 11276-1744 **Referansenummer:** JT1303

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kristoffer Skau Kleven

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Kristoffer Skau Kleven
Uavhengig Takstingeniør
kristoffer.kleven@tek-norge.no
911 82 379

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i bygningens 4. etasje.
Leiligheten disponerer 2 kvm kjellerbod.

Leiligheten er pusset opp i 2026 med malte overflater alle rom. Nye benkeplater på kjøkken. Nye lysarmaturer/taklamper alle rom. I forbindelse med loftsbrann og vannskader i 4. etasje ble leiligheten rehabilitert i slutten av 2012 med oppusset bad, ny kjøkkeninnredning og nye overflater på gulv.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

2-lags isolerglass i treramme. Produsert i 1983.
Inngangsdør i brannklasse B 30. 35 dB.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater med laminat i bred format.
Innvendige vegger med malt glassfiberstrie.
Innvendige tak/himlinger med malte flater. Takhøyde i stue er målt til 2,56 meter.

Malt glatt dørblad i trekarm.

VÅTROM Gå til side

Bad pusset opp i 2012. Eldre plastsluk med ukjent alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider i forbindelse med oppussingen.

Fliser på vegger og malt himling.
Flislagt gulv med varmekabler.
Badet er innredet med toalett, dusj, servantinnredning og speil med overlys.
Mekanisk avtrekk med ventil til kanal. Tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Fliser over kjøkkenbenken. Belysning under overskap.
Hvitevarer består av komfyr og kjøl/frys.
Ventilator over kokesone (kullfilter). I tillegg mekanisk avtrekk med ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Skjult røropplegg med med rør-i-rør system i plast/PVC.
Vannskap/fordelerskap med rør-i-rør system og stoppekraner er installert i baderomsvegg.

Ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Friskluftsventiler over vinduer.

Varmtvannsbereder på 80 liter. Plassert i benkeskap på kjøkken.

Elektrisk oppvarming av leiligheten.

El-skap med automatsikringer, plassert i entré.

Det er installert felles brannvarslingsanlegg i leiligheten/bygget. Leiligheten er utstyrt med manuelt brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

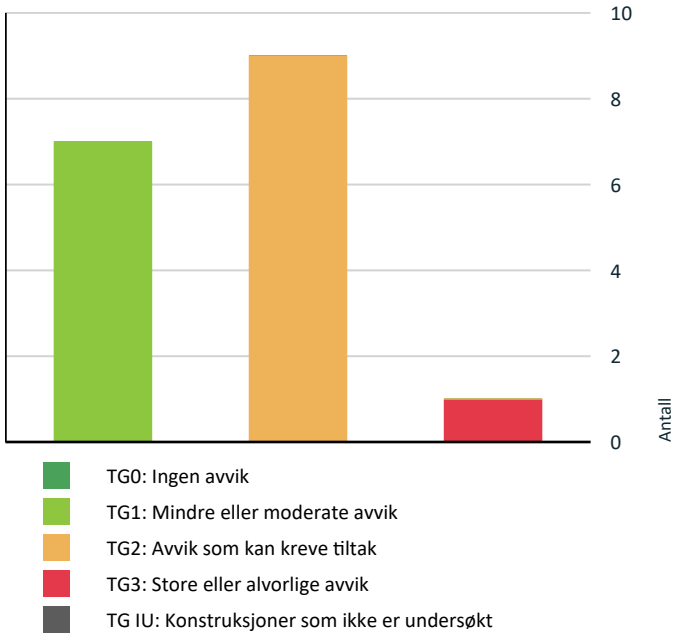
Boligbygg med flere boenheter

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

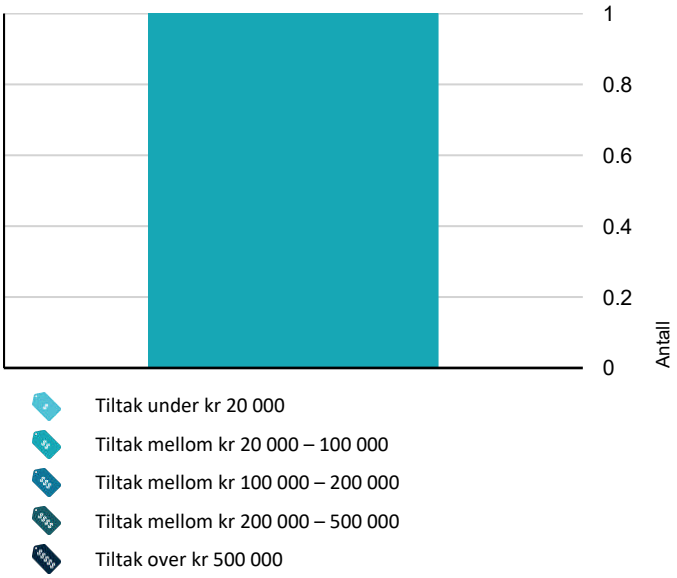
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 4. etasje. > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje. > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje. > Kjøkken i åpen løsning > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1895

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

2-lags isolerglass i treramme.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre isolerglassvinduer fra 1983. Stedvis noe oppsprekking i utvendig vindusramme og omramming. Enkelte vinduer med treg åpne/lukkefunksjon. Tilstanden er vurdert med bakgrunn i alder og påviste avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering av vinduer samt vanlig vedlikehold må påregnes. Utskifting av vinduer bør planlegges på sikt, da eldre vinduer har økt risiko for punktering, dårligere energiegenskaper og slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm. Dette kan medføre varmetap, redusert komfort og økt fare for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Dører

Inngangsdør i brannklasse B 30. 35 dB.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørbladet står skjevt i karm. Entrédør er et brannskille mellom leiligheten og fellesareal. Det er viktig at dørbladet har tett tilslutning mot karmen for å ivareta brannsikkerheten.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørblad trenger justering for tett anslutning til karm, og for å unngå skader på karm/terskel. Manglende tetthet kan redusere brannsikkerheten og føre til trekk eller støy mellom leilighet og fellesareal.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvoverflater med laminat i bred format.
Innvendige vegger med malt glassfiberstrie.
Innvendige tak/himlinger med malte flater. Takhøyde i stue er målt til 2,56 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvflatene har ujevnheter og skjevheter. Det er også registrert en del gulvknirk i entréen.

Gulvflatene har skjevheter, stedvis ujevnheter og knirk, men siden gulvflatene er nye fra 2012 anses tiltak som unødvendig før leiligheten en gang skal pusses opp. Konsekvensen av ujevnheter og knirk er hovedsakelig redusert komfort, men det vurderes ikke som kritisk for bruk eller funksjon.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillende konstruksjoner utført i trekonstruksjoner.
Det ble nivellert med laser i følgende rom: Stue, kjøkken og gang.

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

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 37 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 38 mm gjennom hele rommet i stue.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredsstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen din på et senere tidspunkt, kan du vurdere et slikt tiltak.

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare retting av gulvet og tar ikke hensyn til:

Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller.
Bytte av overflater.
Endringer knyttet til løfting av dører og åpninger etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Pipe og ildsted

Pipeløp i stue. Pipeløpet er ikke i drift.

TG 1 Innvendige dører

Malt glatt dørblad i trekarm.

VÅTROM

4. ETASJE. > BAD

Generell

Badet er i følge rekvirent pusset opp i 2012. Eldre plastsluk med ukjent alder. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider i forbindelse med oppussingen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

4. ETASJE. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

Dør/karm er i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Dør og karm bør fuktbeskyttes eller byttes ut med fuktbestandige materialer for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på fagmessig utførelse av membran mot dør, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for at membranen ikke gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.



Dør/karm er i våt sone og er av tre.

4. ETASJE. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Høydeforskjell fra topp slukrist til overkant gulv ved dørterskel er målt til 1,7 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Årsaken til TG2 er at fallet på gulvet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift.

Fallet på gulvet i dusjen er under 1:50, 08 meter fra sluket. Mindre lokale områder med begrenset fall eller flatt gulv utenfor dusjsonen (det er under 1:100 på deler av gulvet. Nivåforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt/gulv ved terskel er under 25 mm. (membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert).

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 2010-2017 som krever 1:50, minst 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er høy terskel mot entré og badet fungerer med eksisterende fallforhold, men det må legges silikon mot terskel og karm. Med tett silikon mot terskel er det lite sannsynlig at eventuelt lekkasjevann renner ut av badet før det når sluket, men det tilfredsstiller ikke forskriften.

Konsekvensen av manglende tilfredsstillende fall eller oppkant er økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å undersøke ytterligere om det er membranoppkant ved terskel.

Tilstandsrapport



Der er påvist mindre lokale områder på gulvet uten fall til sluk (flatt gulv).

4. ETASJE. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast/PVC sluk med klemring i dusjsonen. Gulvmembran (smøremembran) påvist i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Normal brukstid for murt membran er 20 år og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eldre membraner har større risiko for plutselig svikt som kan føre til vannskade. Særlig utsatt er det ved avslutning av membranen mot sluket.



Plast/PVC sluk med klemring i dusjsonen.



Smøremembran påvist i sluk.

4. ETASJE. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med toalett, dusj, servantinnredning og speil med overlys.

4. ETASJE. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med ventil til kanal. Tilluft via spalte under dørblad.

Tilstandsrapport

4. ETASJE. > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret 73 mm hull i vegg mot bad fra tilstøtende rom (fra entré mot dusjsone). Det er utført fuktmåling med Protimeter MMS2 fuktmåler (vektprosent) med pigger i bunnsvill via hullet. Målingene ga ingen utslag på fukt. Det ble foretatt visuell kontroll i borrehullet. Ingen skadesymptomer ble observert.



KJØKKEN

4. ETASJE. > KJØKKEN I ÅPEN LØSNING

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Laminat benkeplate med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Fliser over kjøkkenbenken. Belysning under overskap.
Hvitevarer består av komfyr og kjøl/frys. Ventilator over kokesone.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det det er ikke montert elektronisk lekkasjevarsler og komfyrvakt som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må installeres komfyrvakt og elektronisk lekkasjevarsler med vannstopp.

Manglende lekkasjesikring øker risikoen for vannskader.
Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann betydelig, med potensielle konsekvenser som alvorlige skader.

4. ETASJE. > KJØKKEN I ÅPEN LØSNING

TG 1 Avtrekk

Ventilator over kokesone (kullfilter). I tillegg mekanisk avtrekk med ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Skjult røropplegg med med rør-i-rør system i plast/PVC. Vannskap/fordelerskap med rør-i-rør system og stoppekraner er installert i baderomsvegg. Vannskap har forskriftsmessig avrenning til baderomsgulv.

Årstall: 2012 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport

Det mangler tettemuffer/endeslutning mellom PEX-rør og varerør i benkeskap på kjøkken (tilbakeslag av vann fra rør-i-rør system kan lekke ut i kjøkkenbenk).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Endeslutning/tettemuffe må monteres.

Rør i rør system er et lukket system hvor eventuelt lekkasjevann skal føres tilbake til rørskap og synliggjøres i rom med sluk, ved manglende endetetting er ikke lenger systemet lukket og ved lekkasjer er ikke dreneringfunksjonen ivaretatt.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Felles/skjulte avløpsrør i bygget er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Friskluftsventiler over vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 80 liter. Plassert i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt, og ikke fast tilkoblet til strømnettet. Det er krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt skal være fast tilkoblet, og ikke tilkoblet med vanlig stikkontakt. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrifter for å unngå risiko for, elektriske feil varmgang og brann.

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.

El-skap med automatsikringer, plassert i entré.

Tilstandsrapport

Det meste av el-anlegget inkludert automatsikringer er nytt i 2012. Arbeidene er i følge fremlagt pristilbud og faktura utført av Leithe Elektro AS. Samsvarserklæring eller annen dokumentasjon er ikke fremlagt.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012 Det meste av el-anlegget inkludert automatsikringer er nytt i 2012.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremlagt pristilbud og faktura fra 2012. Samsvarserklæring eller annen dokumentasjon er ikke fremlagt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid, eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

    Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Tilstandsrapport



El-skap med automatsikringer, plassert i entré.

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

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.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Vi anbefaler alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid, eller anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.

Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller mangler i det elektriske anlegget, noe som kan føre til brannfare eller personskade.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

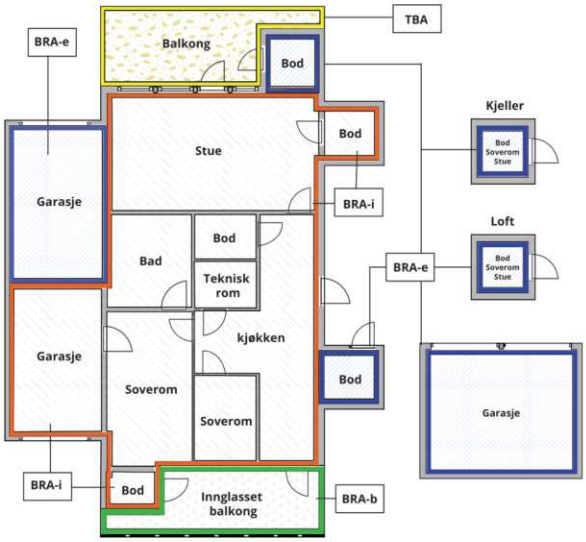
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje.	31			31	
Kjeller		2		2	
SUM	**31**	**2**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje.	Gang, bad, stue, kjøkken i åpen løsning		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Følgende arbeider er utført i 2026:
Malte overflater alle rom. Nye benkeplater på kjøkken. Nye lysarmaturer/taklamper alle rom.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Kristoffer Skau Kleven	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	24		0	840.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bergensgata 9 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0402/BERGENSGATA 9 BRL	935590841	H0402	Ly Eiendom AS. Org. nr. 999 000 177	ARFR AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Klassisk bygårdsbebyggelse oppført i 1895.
Grunnmur i teglstein/murverk. Yttervegger i tegl/murkonstruksjon med trekninger, pusset og malt. Etasjeskillere i trebjelkelag. Yttertak i trekonstruksjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dokumentet er etterspurt, men ikke forelagt takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	
2	18.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

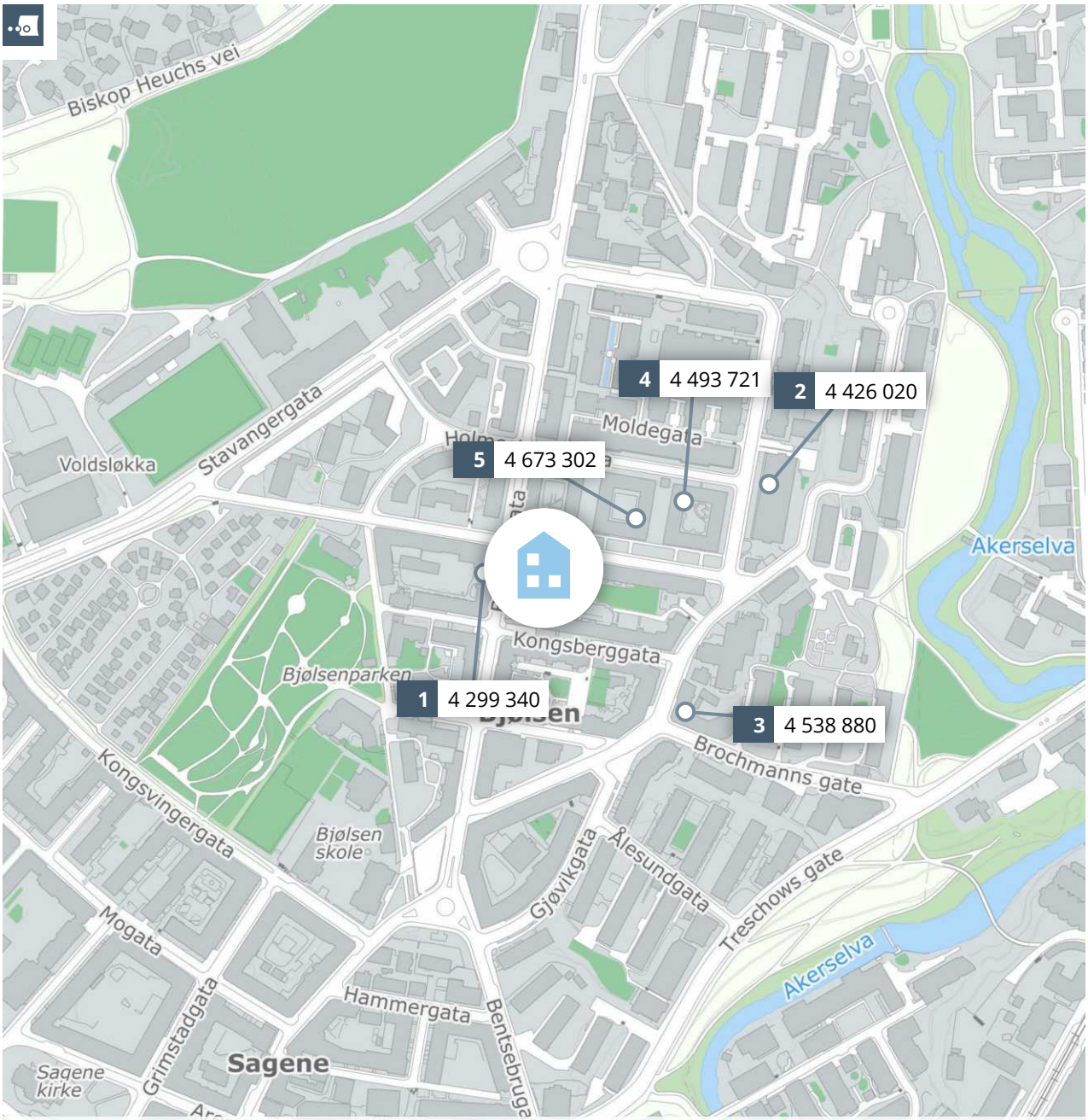
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JT1303

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

BERGENSGATA 9 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 19.01.2026

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: Stian Holmen-Jensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bergensgata 9 A, 0468 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1895

GNR 222 BNR 24 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS BJØLSEN RODE 3

Verdivurdert til

3 700 000

101 773	3 801 773	122 581
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	31 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1895

Fellesutgifter	2 735
Formue	10 812
Soverom	-
Etasje	4

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bergensgata 10 B 32 m² 1883 1. etg 1 sov	28.08.2025	3 890 000	**4 200 000**	99 340	4 299 340	**134 354**
2 Maridalsveien 205 34 m² 1940 2. etg 1 sov	17.09.2025	3 850 000	**3 950 000**	476 020	4 426 020	**130 177**
3 Maridalsveien 177 A 39 m² 1920 1. etg 1 sov	10.09.2025	4 390 000	**4 390 000**	148 880	4 538 880	**116 382**
4 Sarpsborggata 16 E 38 m² 1914 1. etg 1 sov	08.09.2025	4 490 000	**4 450 000**	43 721	4 493 721	**118 256**
5 Sarpsborggata 14 H 40 m² 1917 2. etg 1 sov	12.09.2025	4 400 000	**4 475 000**	198 302	4 673 302	**116 833**

En tiltalende andelsleilighet beliggende i bygningens 4. etasje. Leiligheten har en praktisk og arealeffektiv planløsning bestående av entré/gang, bad, samt stue og kjøkken i åpen løsning. Store vindusflater i oppholdsrommet gir godt med naturlig lys og en luftig romfølelse.

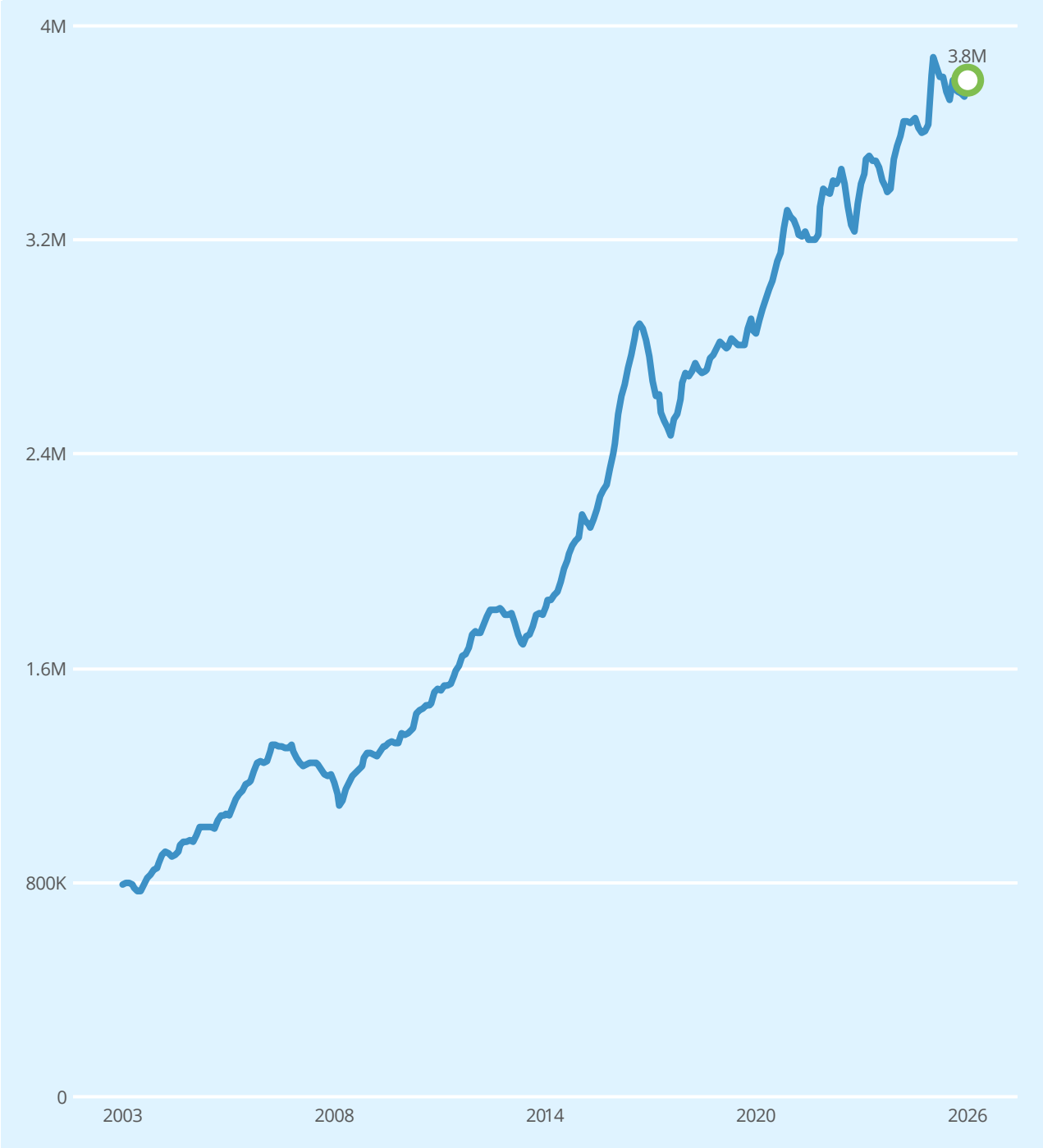
Leiligheten er oppgradert i 2026 med nymalte overflater i alle rom. Badet er fra 2012 og fremstår funksjonelt og pent. Leiligheten disponerer i tillegg en ca. 2 kvm kjellerbod samt flott felles vaskeri.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i BJØLSEN RODE 3 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 631 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
38
dager

Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 3 grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

5.4M
5.2M
5 106 000 Salgspris i snitt
4 973 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

122 581 Bergensgata 9 A Totalpris 3 800 000
120 071 BJØLSEN RODE 3 grunnkrets i snitt siste 9 mnd
113 663 Sagene bydel i snitt siste 9 mnd

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr	Ansvarlig megler	Telefon	Vår dato
	Stian Holmen-Jensen	95 96 08 81	18. januar 2026

Salg av andelsleilighet i

Følgende eiendom er solgt, og i forbindelse med oppgjøret trenger vi opplysninger:

Adresse:	Bergensgata 9 A, Oslo
Hjemmelshaver(e):	Arfr AS
Eiendom:	Gnr. 222 Bnr. 24 Andelsnr. 8 i Oslo kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

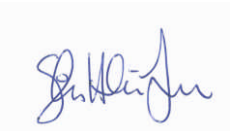
- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen



Eiendomsmegler / Partner Stian Holmen-Jensen

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører: Ly Eiendom AS (999 000 177)
Eiendom: Gnr. 222 Bnr. 24 Andelsnr. 8 i Oslo kommune
Adresse: Bergensgata 9 A, oslo

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2 735,-

Felleskostnader inkluderer Drift og trappevask

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	548,-
avdrag	Kr	95,-
og driftsutgifter	Kr	2 092,-

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Gjensidige Forsikring Polisenr 8236594

Andel felles gjeld kr. 101 773,- pr 01.01.2026
Långiver / lånenr. Arfr AS / 8397 10 90610
Lånets totale saldo 4 000 000 pr 01.01.2026
Lånetype Annuitet, 30 år Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 6,5% pr 31.01.2026
Dato siste termin 31.01.2056

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 10 812,- pr 01.01.2026
Total formue kr. 424 958,- pr 01.01.2026

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Nei

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Nei

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige andelseiere/seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	-
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Nei
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0,-
Innhenting av opplysninger	Kr	0,-
Evt. andre gebyrer	Kr	0,-
Kontonummer for gebyrer:		8397 11 11219

Styreleder i borettslaget

Navn:	Espen Arvesen
Adresse:	Nadderudveien 6 A, 1357 Bekkestua
Telefon:	930 64 613
Fax:	
E-post:	espen@lyeiendom.no

Send svar til: **stian.holmen-jensen@privatmegleren.no**

Dato og sted: 18. januar 2026 / Bekkestua

Forretningsførers stempel/underskrift

Ly Eiendom AS

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige andelseiere/seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	-
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Nei
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0,-
Innhenting av opplysninger	Kr	0,-
Evt. andre gebyrer	Kr	0,-
Kontonummer for gebyrer:		8397 11 11219

Styreleder i borettslaget

Navn:	Espen Arvesen
Adresse:	Nadderudveien 6 A, 1357 Bekkestua
Telefon:	930 64 613
Fax:	
E-post:	espen@lyeiendom.no

Send svar til: **stian.holmen-jensen@privatmegleren.no**

Dato og sted: 9. januar 2026 / Bekkestua



Forretningsførers stempel/underskrift

VEDTEKTER

For **Bergensgata 9 BRL (under stiftelse)**

Vedtatt på stiftelsesmøte den 9. mai 2025.

1. Forretningskontor

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Akershus kommune.

2. Andeler

Andelene skal være på NOK 5 000.

3. Styret

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer.

4. Generalforsamling

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:

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

5. Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

HUSORDENSREGLER
BERGENSGT. 9

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesareal og er til for å fremme miljø og trivsel i gården, og sikre deg selv orden, ro og hygge i hjemmet.

Husordensreglene inngår som del av forpliktelsene som beboer iht. vedtekter og utleieavtaler.

Trappeoppgangene må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander av noen art. Det er derfor ikke anledning til å sette sko, søppelposer o.l. i trappegangene. Sykler og barnevogner skal hensettes på anvist sted.

La ikke barn oppholde seg alene i kjelleren.

Det er forbudt å røyke i trappeoppgangene og i kjeller

Dører til innganger, boder, søppelrom og vaskerom skal holdes låst. Dørtelefonene er til for i fellesskap å holde uønsket ferdsel vekk fra oppganger, ganger, postkasser og henvendelser på leilighetenes inngangsdører. Uvedkommende skal ikke gis adgang til byggene. Skulle likevel noen urettmessig ha kommet inn og henvender seg på dørene, skal den eller de vises bort.

Vinduer skal ikke brukes til lufting av sengeklær, risting av tøy, tepper eller matter. Blomsterkasser på balkongene må kun henge på innsiden, slik at de ikke kan falle ned og skade noen.

Uro i leiligheter, trappeoppganger og boområdet skal unngås fra kl. 23.00 – 06.00. Musikkøvelser, banking, boring og saging etc. må bare skje på hverdager i tidsrommet kl. 08.00 – 20.00, på lørdager og før helligdager kl. 10.00 – 15.00, og er helt forbudt på søn- og helligdager. Radio, stereoanlegg og fjernsyn må brukes hensynsfullt og avdempet, og slik at de ikke generer naboer. Vis hensyn til naboene ved selskaper etc. i leilighetene.

DYREHOLD
Dyrehold tillates ikke.
Med dyrehold menes større dyr som for eksempel
- Hund, katt, slanger
- Dyr som medfører støy og/eller ulemper for øvrige beboere i gården.

For de som allerede har hund/katt gjelder følgende:
Det er ikke tillatt med dyr på fellesareal med mindre dyret holdes i bånd. Enhver etterlatenskap etter dyr skal fjernes omgående!
Dyreeieren er ansvarlig for skader og ulemper dyret medfører for person/og eller eiendom.
Den som har dyr, må til enhver tid huske at mange har redsel for dyr. Denne redselen kan ingen klandres for, men det er dyreeierens ansvar at ingen forulempes eller skremmes av dyret.
Beboer er også ansvarlig for skader og ulemper forårsaket av dyr som er på besøk, både sammen med eieren eller andre.

OMBYGGING OG OPPUSSING
Endringer på bygningenes fasader må godkjennes av gårdeier/utleier. Herunder gjelder sprosser, markiser etc.
Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse av gårdeier. Gangene må rengjøres og skader repareres uten utgifter for gårdeier.

RENHOLD
Det er beboers ansvar å holde boder rene.
I bad/wc skal sluket i gulv holdes åpent slik at oversvømmelser unngås. Evnt. mangler, lekkasjer m.v. som leier ikke selv kan rette på, meldes omgående til utleier eller vaktmester.
Rengjøring ved leietagers flytting:
Følgende hovedpunkter skal oppfylles ved utflytting, dersom ikke annet er avtalt:
Malte vegger og tak vaskes. Baracudatak/tekstiltapet støvsuges. Flekker forsøkes fjernet. Gulv vaskes. Vegg-til-vegg-tepper støvsuges, renses. Vinduer pusses utvendig og innvendig. Skap og skuffer vaskes/skrubbes. Husk også å vaske oppå skapene. Evnt. boder tømmes og feies. Avtrekksvifte på kjøkken og bad rengjøres for fett og smuss både utvendig og innvendig. Alt sanitærutstyr skal rengjøres, også under evnt. badekar. Frontpanel på badekar bør hektes av ved vasking under kar. Rengjøring må også foretas bak panelovner. . Brannmur vaskes.

SØPPEL
Søppel pakkes godt inn før det legges i søppelkassene. Påse at avfallet ikke inneholder brennende gjenstander, for eksempel sigarettstumper. Som søppel regnes forbruksavfall, ikke møbler, emballasje, juletrær etc.
Beboere skal følge eventuelle instrukser som måtte bli satt opp enten av gårdeier eller av Oslo Renholdsverk.

BRANNSIKRING
Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at røykvarsler og brannslokningsapparat er installert i leiligheten og at disse fungerer til enhver tid.

RØROPPLEGG OG LUFTING
Alle rom, også fellesrom, må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i rørene fryser. Beboere er selv ansvarlig for rørene fra gjennomgående røropplegg inne i leilighetene. Pass på at avløpsrør ikke tilstoppes. Pakking av kraner og oppstaking av rør inne i leiligheten betales av beboerne selv.
Skader som følge av mangelfull ventilasjon er beboers ansvar, og må utbedres før utflytting. Dersom slik utbedring ikke foretas, har eier rett til å utbedre for beboers regning.

UTEAREAL
Gårdsplassen er beboernes rekreasjons- og lekeområde. Her må ikke hensettes uvedkommende gjenstander. Fotballsparking er forbudt.

NØKLER:
Tap av nøkler skal meldes til utleier omgående. Beboer må bekoste nye nøkler og betale gebyr for dette.

Klager på overtredelser av husordensreglene rettes SKRIFTLIG til utleier. Klagerens navn og underskrift må alltid påføres klagen .
Leier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand og andre han/hun har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.
Leieren er erstatningspliktig for skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler, eller annen uaktsomhet.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

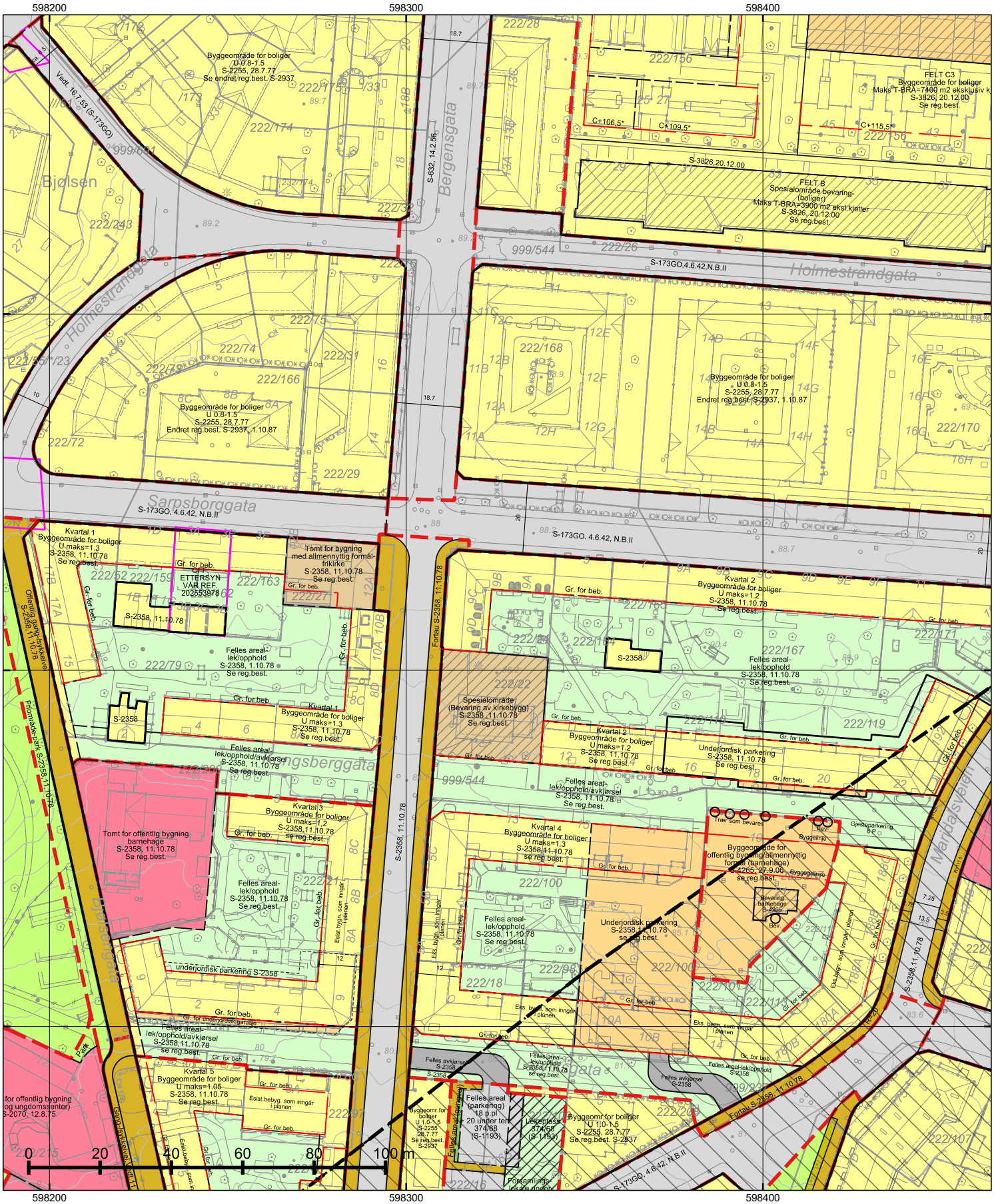
Reguleringskart

– 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: 151456/ 86524687
Deres ref.:
Adresse: Bergensgata 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/24

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: 08.01.2026
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: 151456/ 86524687
Deres ref.:
Adresse: Bergensgata 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/24

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
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 335 - Torg

- 1541 - Vannforsyningsanlegg

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

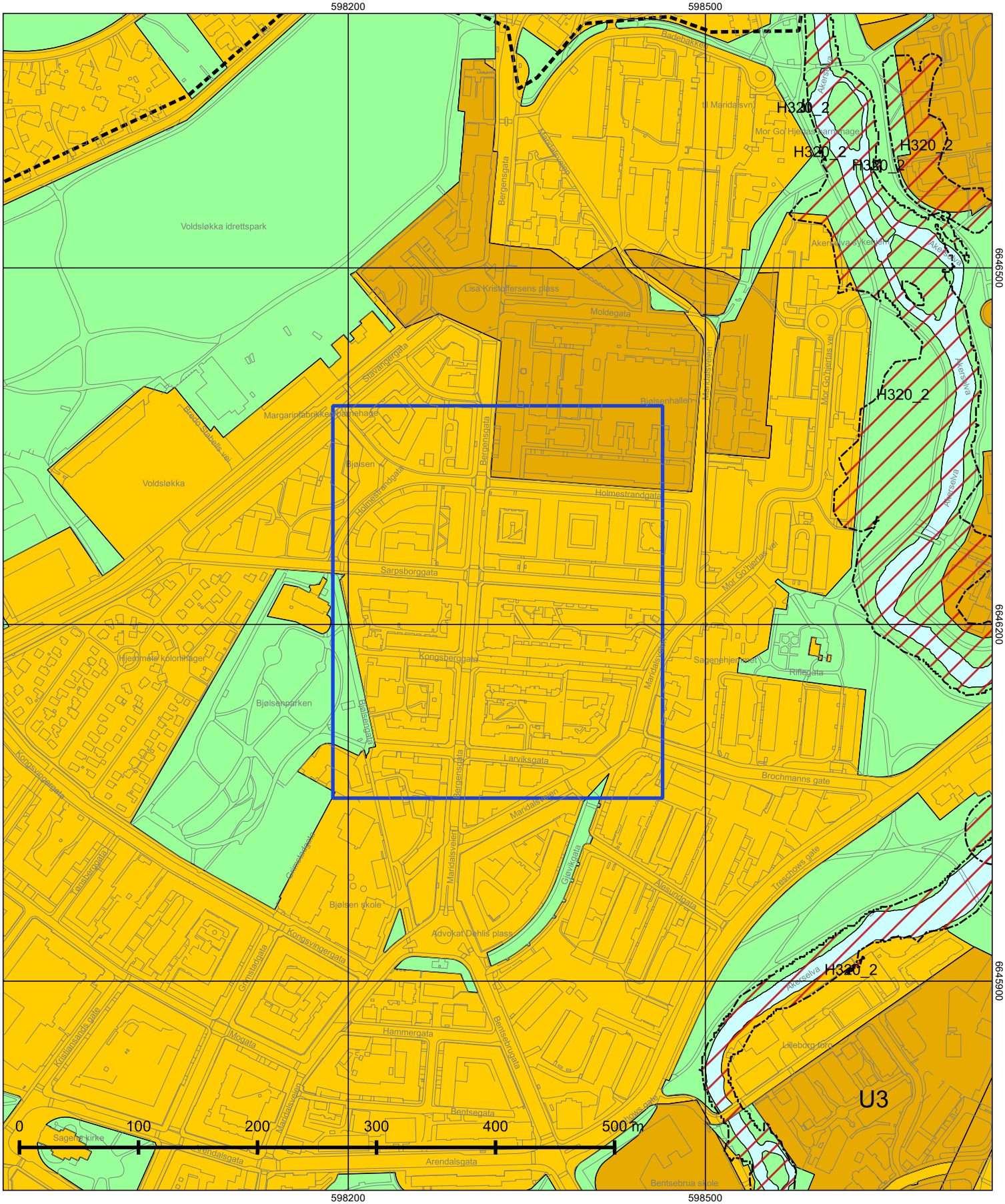
- RbBevaringGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

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

- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151456/86524687
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-2358

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalene Bjølsengata - Sarpsborggata - Maridalsveien - Larviksgata - Berg- ensgata - Advokat Dehlis Plass på Bjølsen.

Vedtaksdato: 11.10.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801418
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 4
Knytning(er) mot andre planer: V110488, V221292

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 I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR KVARTALENE AVGRENSET AV BJØLSENGATA - SARPSBORGGATA - MARIDALSVEIEN - LARVIKSGATA - BERGENSGATA - ADVOKAT DEHLIS PLASS På BJØLSEN, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Maksimale utnyttelsesgrader for hvert kvartal er angitt på planen. Utnyttelsesgraden U, er brutto golvareal dividert med brutto grunnareal for hvert kvartal regnet til midt gate. Den maksimale u-grad for hele reguleringsområdet er 1,2.

§ 3. Innenfor grense for bebyggelse kan oppføres nybygg i maks. 5 etasjer inkludert underetasje. Det kan i tillegg tillates leiligheter på loft hvis dette ikke medfører heving av hovedgesims utover det maksimale antall etasjer. Bebyggelsen tilpasses eksisterende bebyggelse i takform, materialbruk og utforming. Maks. byggedybde er 11 meter. Balkong og heis er her ikke medregnet og må ikke utgjøre mer enn 2/3 av fasadens lengde.

§ 4. I 1. etasje/underetasje ut mot Bergensgata kan innpasses butikker, maks. 500 m2. I 1. etasje/underetasje ut mot Maridalsveien i kvartal 2 kan avsettes inntil 500 m2 i næringsareal (småindustri).

§ 5. Arealer/lokaler som i dag benyttes til næringsvirksomhet skal fortsatt kunne brukes til slik virksomhet innenfor boligområdet, hvis denne bruken ikke er til ulempe for bomiljøet. Vesentlig endring av eksisterende virksomhet i disse lokalene, kan ikke finne sted uten bygningsrådets godkjennelse.

§ 6.

a) Den på planen viste tomt for allmennyttig formål skal nyttes til frikirkevirksomhet.
b) I det på viste bevaringsområde skal eksisterende kirkebygg nyttes som misjonskirke.

§ 7. Nødvendig parkering for planområdet skal løses i 3 bolig- parkeringsanlegg under terreng i kvartal 2, 3 og 4 som vist på plankartet. Disse er felles for hele planområdet. Følgende parkeringsnorm skal gjelde:

Rehabiliterte og eksisterende boliger:	Eksisterende antall biler: + 0,1 pr. leilighet.
<u>Nye boliger</u>	
2 rom	0,5 plass pr. leilighet
3 rom og større	0,8 plass pr. leilighet
Besøksparkering (for alle typer boliger)	0,1 plass pr. leilighet, forutsettes dekket på gategrunn.
Spesialboliger (trygdeboliger etc.) og andre typer kategori boliger	0,2 plass pr. leilighet (inkl. besøk).

§ 8. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av eiendommene i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo kommune.

V.D.J.-No. 97.95
Bilag.

1. Anmærkn.
2. Tegninger

857/95 · 880/95 J1

Expeditions-Dokument

angaaende Et grundmurt Vaaningshus mod de Privet

paa Matr.-No. 9 Bergens Gade

Indleveret 16de April 1895 Attesteret 15/2. 1897.

Overrendes Hr. Overmaalingschefen til Erklæring
Christiania d. 16de April 1895
Jens Lunkvist

B.

OVERMAALINGSCHEFEN 165/95 KRISTIANIA

Intet at bemærke
d. s. s.
Thrane Gellis.

Overrendes den ældre Sundhedskommission.
Anmeldelsen undskrives til Approbation.
Christiania den 19. April 1895
Jens. Lunkvist

CHRISTIANIA J.No. 199/95 VANDLEDNINGSV.

Overrendes hr. skibsrheder Pram.
Intet at bemærke ved printerne. Det forudsættes, at pissoirer indrettes i overensstemmelse med skibsbestemmelserne og at disse forsynes med tilstrækkelig lys, hvilken sidste planen formentlig ikke giver nogen anledning til at begrunde.

Kristiania 20/4 95
P. Pram Jensen

SUNDHEDSKOMMISSIONEN J.No. 178/95

STADSINGENIØREN 518. 95. I KRISTIANIA

857/95

Sendes Hr. Stadsingeniøren til Approbation af de i §§ 13, 14 og 15 paalagte Bestemmelser.

Christiania 23de April 1895.
Gellis

Bergensgata 9A

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 396 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	4 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	12 min 0.9 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	9 min 0.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	14 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	23 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjølsen Linje 37, 54	2 min 0.1 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Nydalen Linje 4, 5	13 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

BARNEHAGER

Bjølsen barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min 0.2 km
Kongsberggata barnehage (1-5 år) 49 barn	2 min 0.2 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Bjølsen	0 min
Joker Bjølsen	2 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 2025

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	11 min
Vitusapotek Bjølsen	5 min
Sandaker Vinmonopol	11 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	4 min
Bjølsen skole	4 min
SATS Sagene	10 min
Fitnesspoint Nydalen	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- 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 2025

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:
Bergensgata 9A, 0468 Oslo
Gnr. 222, Bnr. 24, Snr. 9, andelsnr. 8 i Bergensgata 9 BRL, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7260007

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian Holmen-Jensen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 959 60 881

E-post: stian.holmen-jensen@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.
