PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BERGENSGATA 9A

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Bergensgata 9 A Leil. H0401. Andel 9 , 0468
OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 24

Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 28 m² BRA-i: 26 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 19.09.2026 **Oppdragsnr.:** 11276-1916 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** NQ8184

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 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.

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

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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

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

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

Leiligheten er pusset opp i 2026 med bl. a. ny kjøkkeninnredning med hvitevarer, oppgradert el-anlegg, ny baderomsinnredning, nye laminatgulv samt generell oppussing av øvrige overflater. Leiligheten har eldre bad.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. 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. Isolerglass fra 1983.
Inngangsdør i brannklasse B 30. 35 dB.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater med laminat i bred format (Det bemerkes at det er et område foran kjøkkeninnredningen med gulvknirk).
Innvendige vegger med malte flater.
Innvendige tak/himlinger med malte flater. Takhøyde i stue er målt til 2,59 meter.

Hvite, glatte dørblader i trekarm.

VÅTROM Gå til side

Eldre bad med ukjent historikk. Dokumentasjon på materialer, oppbygging og utførelse er ikke fremlagt for takstmann. Eier opplyser at badene i bygården ble rehabilitert i perioden år 2000 - 20014.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2026 med glatte fronter. Laminat benkeplate med skyllekum og ettgreps blandebatteri.
Hvitevarer bestående av induksjon koketopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator over kokesone.

Det er montert komfyrvakt over kokesone. Det er montert elektronisk lekkasjevarsler/vannstopp i kjøkkenbenk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Skjult røropplegg med med rør-i-rør system i plast/PVC.
Vannskap/fordelerskap med stoppekran er installert i baderomsvegg (tilkomst fra kott). Stoppekran plassert i vegg på soverom (tilkomst via inspeksjonsluke).

Mekanisk avtrekk fra soverom og bad. Tilluft via friskluftsventiler i vindusramme.

Varmtvannsbereder på 50 liter. Plassert i kott.

El-skap med automatsikringer plassert i entré. Hovedsikring er plassert i felles skap i trappeoppgang.

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

Elektrisk oppvarming av leiligheten. Varmekabler på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

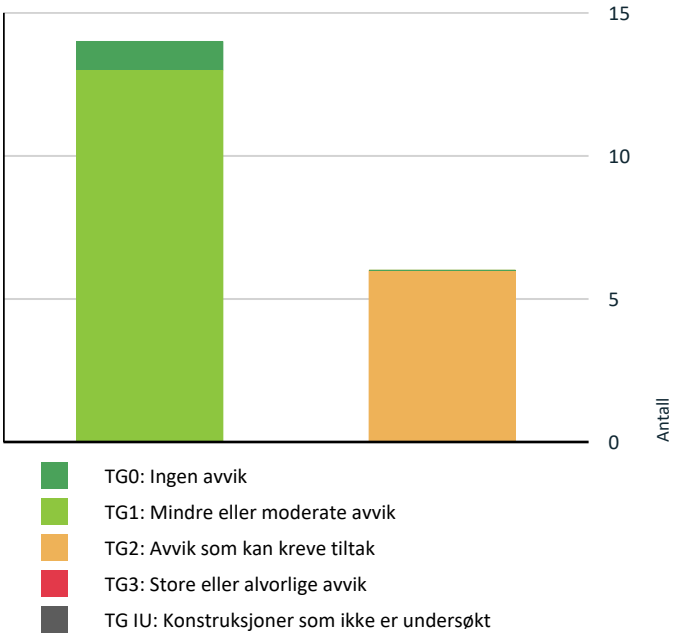
Boligbygg med flere boenheter

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

Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring. Kjøkken er flyttet inn i stuen og det er etablert et lite soverom der hvor opprinnelig kjøkken var. Det gjøres oppmerksom på at det kun er bruksendringer som er vurdert. Forhold rundt lovlighet og byggesak forøvrig er ikke vurdert under dette kapittel.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 4. etasje. > Kjøkken/stue > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Våtrom > 4. etasje. > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 4. etasje. > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 4. etasje. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1895

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

2-lags isolerglass i treramme.

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

Vurdering av 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
• 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 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør i brannklasse B 30. 35 dB.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater med laminat i bred format (Det bemerkes at det er et område foran kjøkkeninnredningen med gulvknirk).

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger med malte flater.
Innvendige tak/himlinger med malte flater. Takhøyde i stue er målt til 2,59 meter.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillende konstruksjoner utført i trekonstruksjoner.
Det ble nivellert med laser i følgende rom: Gang og stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 12 mm gjennom hele rommet i stue. Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 31 mm innenfor 2 meter i stue.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Skjevheter kan påvirke møblering og innredning, og dersom nye gulvbelegg skal legges, bør underlaget avrettes for å unngå eventuell oppsprekking og knirk.

På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller 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.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, glatte dørblader i trekarm.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ingen synlige tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter, og eier har heller ikke observert eller sett tegn til dette.

VÅTROM

4. ETASJE. > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre bad med ukjent historikk. Dokumentasjon på materialer, oppbygging og utførelse er ikke fremlagt for takstmann. Eier opplyser at badene i bygården ble rehabilitert i perioden år 2000 - 20014.

4. ETASJE. > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

4. ETASJE. > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt himling.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE. > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Gulv med varierende/begrenset fall mot sluk (stedvis noe mindre enn 1:100).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmekabler er passert. Levetiden for varmekabler på bad er vanligvis 20-30 år, og legges til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

• Varmekablene har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og har ukjent fremtidig funksjon. Selv om det ikke er registrert feil nå, må det påregnes utskifting av varmekabler ved fremtidig rehabilitering, da risikoen for funksjonssvikt øker med alderen.

4. ETASJE. > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring plassert i dusjsone (banemembran/sveisemembran påvist bak list ved terskel).
Høydeforskjell fra topp slukrist til overkant synlig topp membran ved dørterskel er målt til 4,8 cm.

Vurdering av avvik:
• Membran på gulv og vegger er eldre, og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tettesjiktet har redusert gjenværende levetid.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og eldre membranen er økt usikkerhet rundt utførelsens kvalitet og gjenværende levetid, noe som medfører risiko for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader. Utbedring eller oppgradering må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport





Sveisemembran påvist bak list ved terskel



4. ETASJE. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med toalett, dusj, servantinnredning og overskap med speilfronter og belysning.

4. ETASJE. > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

4. ETASJE. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med Ø 73 mm fra tilstøtende rom (fra kott).

Det er utført fuktmåling i bunnsvill med piggelektrode (Protimeter MMS2, vekt-%). Målingen viste 12,1 % fuktinnhold, noe som er innenfor normale verdier og godt under kritisk nivå for vekst av mugg- og råtesopp (17–20 %). Visuell kontroll via borehullet avdekket ingen tegn til fuktskader eller misfarging.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE. > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med skyllekum og ettgreps blandebatteri.
Hvitevarer bestående av induksjon koketopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator over kokesone.

Det er montert komfyrvakt over kokesone. Det er montert elektronisk lekkasjevarsler/vannstopp i kjøkkenbenk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Rekvirent

4. ETASJE. > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over kokesone (kullfilter).

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
Kullfilterventilator transporterer ikke ut damp som produseres under matlaging og kan føre til skader eller dårlig inneklima.

TG2 gis i henhold til NS 3600 da det mangler mekanisk avtrekk ut fra rommet. I bygårder er det imidlertid vanlig med fellesregler som forbyr tilkobling av motorisert avtrekk til felles kanaler, slik at kullfilterventilator ofte er eneste tillatte løsning.

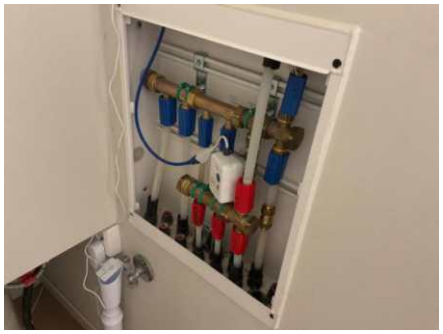
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Skjult røropplegg med med rør-i-rør system i plast/PVC. Vannskap/fordelerskap med stoppekran er installert i baderomsvegg (tilkomst fra kott).
Stoppekran plassert i vegg på soverom (tilkomst via inspeksjonsluke).

Tilstandsrapport





Stoppekran plassert i vegg på soverom (tilkomst via inspeksjonsluke).

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Det er ikke avdekket/observert forhold som lekkasjer i synlige overganger som under kjøkkenbenk. Felles/skjulte avløpsrør i bygget er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra soverom og bad. Tilluft via friskluftsventiler i vindusramme.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 50 liter. Plassert i kott.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



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

El-skap med automatsikringer plassert i entré. Hovedsikring er plassert i felles skap i trappeoppgang.

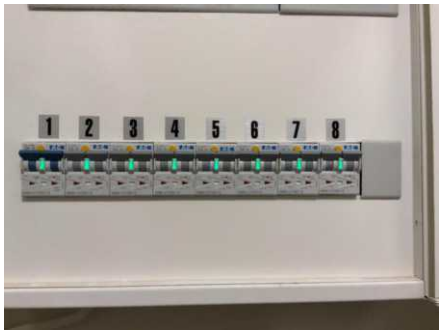
Tilstandsrapport

El-anlegget ble oppgradert i 2012 av Leithe Elektro AS. Tilbud og sluttkontroll er fremlagt. Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

Det ble utført elektroarbeid (komplettering av lys, stikkontakter og sikringsskap) i 2026. Arbeidene ble utført av Skogheim El. Installasjon AS, og det er fremlagt ssamsvarserklæring.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det mangler samsvarserklæring for arbeider utført i 2012, og det det har gått mer enn 5 år siden forrige tilsyn eller elkontroll.
I henhold til NS 3600 anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann eller personskade.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det mangler samsvarserklæring for arbeider utført i 2012, og det det har gått mer enn 5 år siden forrige tilsyn eller elkontroll.
I henhold til NS 3600 anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person for å avdekke eventuelle feil eller mangler, og for å redusere risikoen for brann 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

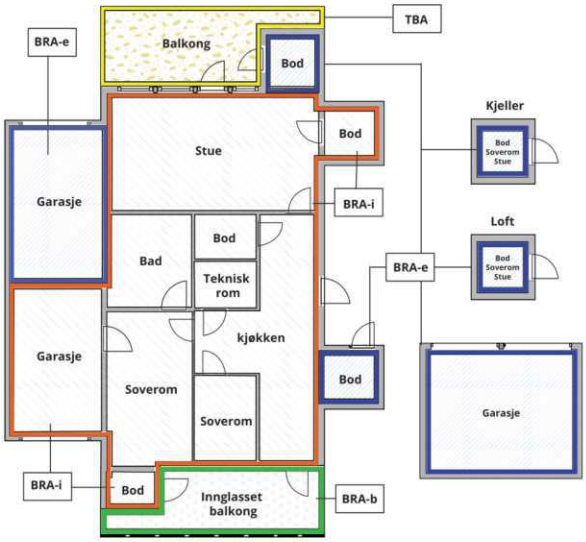
Hva er måleverdig areal?

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.	26			26	
Kjeller		2		2	
SUM	**26**	**2**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e i kjeller gjelder ca. 2 kvm bod.
Soverommet er mindre enn dagens anbefalte størrelse for rom til varig opphold.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring. Kjøkken er flyttet inn i stuen og det er etablert et lite soverom der hvor opprinnelig kjøkken var. Det gjøres oppmerksom på at det kun er bruksendringer som er vurdert. Forhold rundt lovlighet og byggesak forøvrig er ikke vurdert under dette kapittel.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er pusset opp i 2026 med bl. a. ny kjøkkeninnredning, oppgradert el-anlegg, ny baderomsinnredning, nye laminatgulv samt generell oppussing av øvrige overflater.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	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
H0401/BERGENSGATA 9 BRL	935590841	H0401	Ly Eiendom AS. Org. nr. 999 000 177	ARFR AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

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	18.09.2026	Mottatt på mail i etterkant av befaring.	Gjennomgått		Nei
Leithe Elektro AS	15.08.2012	Tilbud og sluttkontroll. El-arbeider.	Gjennomgått		Nei
Skogheim El. Installasjon AS	19.09.2026	Faktura og samsvarserklæring for elektroarbeid (komplettering av lys, stikkontakter og sikringsskap) i leiligheten.	Gjennomgått		Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.09.2026	
2	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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: 27.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260370
Addresse	Bergensgata 9A. Anr. 9		
Postnr.	0468	Sted	OSLO
Selgers navn	Arfr AS		

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?

06.08.25

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

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

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

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:

Byttet leilighetens stoppekran. Installert nytt trykkvann til kjøkken, inkludert ny water-guard, flytting av VVB. Alle rørleggerarbeider med trykkvann utført av faglært rørlegger, Sandvika Rørservice AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nytt avløp til kjøkken. Utført av Ly Eiendom Utvikling AS

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:

Faktura for utførte rørleggerarbeider, inkl. deler utført av SandvikaRørservice 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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Tilkobling av nye kurser til kjøkken, VBB og vaskemaskin. Utført av Skogheim Elektro AS.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Trekking av nye kurser til kjøkken, VBB og vaskemaskin. Utført av Ly Eiendom Utvikling AS.

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:

Samsvarserklæring og faktura fra Skogheim Elektro 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

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

Initialer selger:
E A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Beskrivelse:

Brukstilatelse og ferdigattest fra byggeåret, viser til Oslo Kommune Plan- og bygningsetat.

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

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

Øvrige kommentarer:

Andelsleiligheten inngår i Bergensgata 9 BRL. Dette borettslaget er en del av Sameiet Bergensgata 9 i samme bygård.

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

Dato 27.08.2026

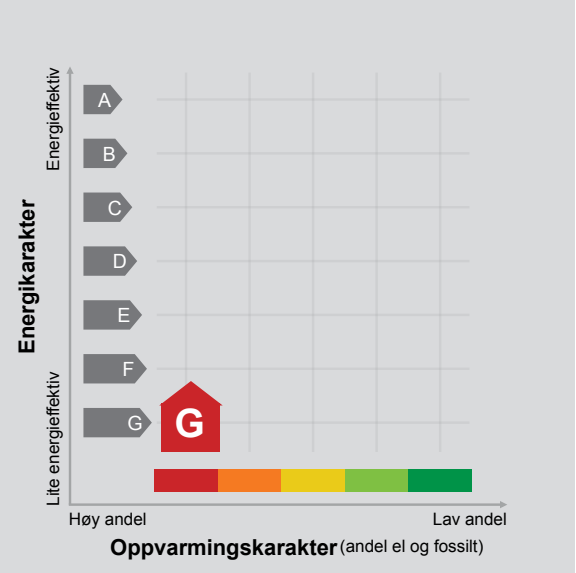
Signert av *Espen Arvesen*

Initialer selger:
E A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Bergensgata 9A
Postnummer	0468
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	10
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80546238
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-189720
Dato	13.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1895
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	31
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

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

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2 569,-

Felleskostnader inkluderer Drift og trappevask

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	515,-
avdrag	Kr	89,-
og driftsutgifter	Kr	1 965,-

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Gjensidige Forsikring Polisenr 8236594

Andel felles gjeld kr. 95 605,- 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. 7 309,- pr 01.01.2026
Total formue kr. 305 790,- 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: 16. september 2026 / Bekkestua

Forretningsførers stempel/underskrift

Ly Eiendom AS

Budsjett 2026

Bergensgata 9 BRL

	Note	
Driftsinntekter		
Fakturerte felleskostnader		1 290 000
Fremleie		
Sum driftsinntekter		1 290 000
Driftskostnader		
Andel felleskostnader, Sameiet Bergensgata 9 (iht. areal)	1	861 000
Forretningsfører		10 000
Styrehonorar		10 000
Revisjonshonorar		15 000
Regnskapsføring		45 000
Andre driftsutgifter		10 000
Avdrag		44 709
Bankgebyrer		3 000
Sum driftskostnader		998 709
Driftsresultat		291 291
Finansposter		
Annen renteinntekt		0
Annen finansinntekt		0
Sum finansinntekter		**0**
Annen rentekostnad		-258 684
Sum finanskostnader		**-258 684**
Netto finans		-258 684
Årsresultat		32 607

Note 1 - Andel felleskostnader til Sameiet Bergensgata 9 (fra Sameiet Bergensgata 9 budsjettforslag 2026)

Sameiet består av 43 seksjoner, hvorav 2 er næringsseksjoner og 8 er boligseksjoner.

Fordeling av felleskostnader skjer etter sameiebrøk basert på bruttoarealer, totalt 1833 BRA.

Fordeling av felleskostnader, kapital og gjeld

Bergensgata 9 BRL

Leilighet/ andel	Bolignr.	Oppg.	Etg	Areal BRA	Sameiebrøk	Felleskost pr. år	Felleskost pr. mnd	Andel f.gjeld	Andel f.formue
1	H0102	A	1	36	36/1297	35 806	2 984	111 025	8 488
2	H0101	A	1	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
3	H0203	A	2	27	27/1297	26 854	2 238	83 269	6 366
4	H0201	A	2	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
5	H0302	A	3	33	33/1297	32 822	2 735	101 773	7 780
6	H0301	A	3	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
7	H0403	A	4	27	27/1297	26 854	2 238	83 269	6 366
8	H0402	A	4	33	33/1297	32 822	2 735	101 773	7 780
9	H0401	A	4	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
10	H0102	B	1	28	28/1297	27 849	2 321	86 353	6 601
11	H0203	B	2	28	28/1297	27 849	2 321	86 353	6 601
12	H0202	B	2	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
13	H0201	B	2	60	60/1297	59 676	4 973	185 042	14 146
14	H0303	B	3	28	28/1297	27 849	2 321	86 353	6 601
15	H0302	B	3	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
16	H0301	B	3	60	60/1297	59 676	4 973	185 042	14 146
17	H0403	B	4	28	28/1297	27 849	2 321	86 353	6 601
18	H0402	B	4	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
19	H0401	B	4	60	60/1297	59 676	4 973	185 042	14 146
20	H0102	C	1	49	49/1297	48 736	4 061	151 118	11 553
21	H0202	C	2	49	49/1297	48 736	4 061	151 118	11 553
22	H0201	C	2	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
23	H0302	C	3	49	49/1297	48 736	4 061	151 118	11 553
24	H0301	C	3	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
25	H0401	C	4	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
26	H0102	D	1	30	30/1297	29 838	2 487	92 521	7 073
27	H0101	D	1	28	28/1297	27 849	2 321	86 353	6 601
28	H0202	D	2	30	30/1297	29 838	2 487	92 521	7 073
29	H0201	D	2	28	28/1297	27 849	2 321	86 353	6 601
30	H0303	D	3	30	30/1297	29 838	2 487	92 521	7 073
31	H0302	D	3	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
32	H0403	D	4	30	30/1297	29 838	2 487	92 521	7 073
33	H0402	D	4	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
34	H0202	A	2	32	32/1297	31 827	2 652	98 689	7 545
35	H0103	D	1	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
36	H0203	D	2	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
37	H0301	D	3	30	30/1297	29 838	2 487	92 521	7 073
38	H0401	D	4	30	30/1297	29 838	2 487	92 521	7 073
				1297	1	1 290 000	107 500	4 000 000	305 790

Regnskap 2025 og budsjett 2026

Sameiet Bergensgaten 9

	2025 Regnskap	2026 Budsjett	*KPI justert	Fordeling iht. til sameiebrøk 2026 Budsj. Lyb9 (2 næring)	2026 Budsj. Borettslag	2026 Budsj. Øvrige seksj.e.
		1833	Brøk	123	1297	413
Driftsinntekter						
Fakturerte felleskostnader	1 115 424	1 216 000		81 597	860 421	273 981
Annen driftsinntekt	47 862	35 000		2 349	24 765	7 886
Sum driftsinntekter	**1 163 286**	**1 251 000**		**83 946**	**885 187**	**281 867**
Driftskostnader						
Kommunaleavgifter	322 056	339 000	*	22 748	239 871	76 381
Strøm	71 236	75 000	*	5 033	53 069	16 899
Snørydding/strøing	4 375	10 000	*	671	7 076	2 253
Renholdfellesarealer	48 936	52 000	*	3 489	36 794	11 716
Vaktmester	5 477	6 000	*	403	4 245	1 352
Reparasjon og vedlikehold	24 404	350 000	*	23 486	247 654	78 860
Vaskeri	8 372		*	0	0	0
Avskrivninger inventar vaskeri	14 694	14 700	*	986	10 401	3 312
Nøkler/Låser/Porttelefon	13 955	15 000	*	1 007	10 614	3 380
Alarm/Brannanlegg	30 082	32 000	*	2 147	22 643	7 210
Revisjonshonorar	34 763	37 000	*	2 483	26 181	8 337
Forretningsfører	135 000	135 000	*	9 059	95 524	30 417
Forsikringspremier	120 181	127 000	*	8 522	89 863	28 615
Andre driftsutgifter	7 683	9 000	*	604	6 368	2 028
Bankgebyrer	2 918	3 000	*	201	2 123	676
Sum driftskostnader	**844 131**	**1 204 700**		**80 839**	**852 425**	**271 435**
Driftsresultat	**319 155**	**46 300**		**3 107**	**32 761**	**10 432**
Finanskostnader						
Annen renteinntekt	1 548	1 000		67	708	225
Annen finansinntekt	12 233	5 000		336	3 538	1 127
Sum finansinntekter	**13 781**	**6 000**		**403**	**4 245**	**1 352**
Finanskostnader						
Annen rentekostnad	-253	-400		-27	-283	-90
Sum finanskostnader	**-253**	**-400**		**-27**	**-283**	**-90**
Netto finans	**13 528**	**5 600**		**376**	**3 962**	**1 262**
Årsresultat	**332 683**	**51 900**		**3 483**	**36 724**	**11 694**
Overføringer						
Anne egenkaptial	332 683	51 900				
Sum overføringer	**332 683**	**51 900**				

VEDTEKTER

Bergensgata 9 BRL

Org.nr. 935 590 841

Vedtatt på ordinær generalforsamling 22. juni 2026 (erstatter vedtekter av 9. mai 2025)

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

1. Borettslagets navn er Bergensgata 9 BRL. Borettslaget ligger i Oslo kommune.
2. Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
3. Borettslaget er hjemmelshaver til 33 boligseksjoner i eierseksjonssameiet Sameiet Bergensgata 9 (gnr. 222, bnr. 24 i Oslo). Seksjonene utgjør til sammen 38 boliger (andelsleiligheter).

§ 2 Andeler

4. Hver andel er på NOK 5 000 og gir borett til én bolig. Borettslaget har 38 andeler.
5. Hvem som kan være andelseier og erverve andel, følger av borettslagsloven (brl.) kapittel 4.

§ 3 Andelseiernes forhold til Sameiet Bergensgata 9

1. Borettslaget er seksjonseier i Sameiet Bergensgata 9 og er bundet av sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak, og av de felleskostnadene som påhviler borettslaget som seksjonseier.
2. Andelseierne er gjennom medlemskapet i borettslaget bundet av de samme reglene, og plikter å rette seg etter sameiets vedtekter og husordensregler ved bruk av bolig og fellesarealer.

§ 4 Borettslagets representasjon og stemmegivning på sameiets årsmøte

1. Borettslaget møter på årsmøtet i Sameiet Bergensgata 9 ved én representant utpekt av styret, med skriftlig fullmakt fra styret.
2. Generalforsamlingen stemmer over de sakene som skal behandles på sameiets årsmøte, og som er kjent før generalforsamlingen.
3. Representanten avgir borettslagets 33 seksjonsstemmer fordelt forholdsmessig etter de avgitte stemmene på generalforsamlingen i den enkelte sak, avrundet til nærmeste hele stemme. Blanke stemmer holdes utenfor fordelingen. Ved likt stemmetall fordeles de 33 stemmene likt, med én stemme blank.
4. Ved personvalg, og i andre saker som ikke egner seg for forholdsmessig fordeling, avgis borettslagets stemmer samlet etter flertallet på generalforsamlingen.
5. For saker som ikke var kjent før generalforsamlingen, treffer representanten avgjørelse etter beste skjønn innenfor de rammene styret gir.

§ 5 Felleskostnader

1. Andelseierne betaler felleskostnader til borettslaget. Felleskostnadene dekker borettslagets egne driftskostnader og borettslagets andel av felleskostnadene i Sameiet Bergensgata 9.
2. Felleskostnadene fordeles mellom andelene etter bruksareal (BRA), etter samme fordelingsprinsipp som gjelder for sameiebrøken i Sameiet Bergensgata 9. For boliger som er skilt ut fra en opprinnelig seksjon, fordeles bruksarealet etter den tilhørende seksjonens areal. Den konkrete fordelingsnøkkelen følger av borettslagets bygge- og finansieringsplan, jf. brl. §§ 2-6 og 5-19.

§ 6 Vedlikehold

1. Fordelingen av vedlikeholdsplikten mellom andelseierne og borettslaget følger brl. kapittel 5. Andelseieren skal holde boligen forsvarlig ved like, mens borettslaget vedlikeholder eiendommen for øvrig, herunder borettslagets forpliktelser som seksjonseier i sameiet.

§ 7 Generalforsamlingen

1. Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Styret varsler på forhånd om dato og frist for innmelding av saker (forhåndsvarsel), jf. brl. § 7-4. Innkalling skjer skriftlig med et varsel på minst åtte og høyst tjue dager, jf. § 7-6. For saker som krever to tredjedels flertall, må hovedinnholdet angis i innkallingen.
3. Ordinær generalforsamling skal behandle: godkjenning av årsregnskapet; fastsetting av budsjett; fastsetting av godtgjørelse til styret; valg av styreleder og styremedlemmer (og eventuelle varamedlemmer); eventuelt valg av revisor; og andre saker som er nevnt i innkallingen.
4. Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen, uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én annen andelseier (brl. § 7-10).
5. Andelseier kan møte ved fullmektig med skriftlig, datert fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier (brl. § 7-3). Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
6. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene, om ikke loven eller vedtektene krever mer. Blanke stemmer regnes som ikke avgitt.
7. Møtelederen sørger for at det føres protokoll, som undertegnes av møtelederen og minst én andelseier valgt av generalforsamlingen.

§ 8 Styret

1. Borettslaget skal ha et styre med tre medlemmer: en leder og to medlemmer (brl. § 8-1). Generalforsamlingen kan velge varamedlemmer.
2. Styreleder velges særskilt. Bare myndige personer kan velges. Styremedlemmene tjenestegjør i to år, om ikke generalforsamlingen fastsetter en kortere tjenestetid.
3. Styret sørger for forvaltning, drift og vedlikehold i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak, og representerer borettslaget utad. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

§ 9 Forretningsfører, regnskap og revisjon

1. Borettslaget kan ha forretningsfører. Generalforsamlingen treffer beslutning om eventuell forretningsfører.
2. Styret sørger for at det føres regnskap og utarbeides årsregnskap i samsvar med regnskapsloven.
3. Borettslaget skal ha statsautorisert eller registrert revisor, valgt av generalforsamlingen (brl. § 9-1).

§ 10 Endringer i vedtektene

1. Endringer i vedtektene besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, om ikke brl. stiller strengere krav.

§ 11 Forholdet til brl.

1. For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

§ 12 Ikrafttredelse

1. Vedtektene trer i kraft straks de er vedtatt, og erstatter vedtektene av 9. mai 2025.

HUSORDENSREGLER

Sameiet Bergensgata 9

Org.nr. 987 946 806

Vedtatt på ordinært årsmøte 22. juni 2026 - (erstatter husordensregler av 31. januar 2011)

§ 1 Formål og virkeområde

Husordensreglene gjelder for Sameiet Bergensgata 9 og har som formål å fremme et godt bomiljø, sikre ro og orden i eiendommen, og ivareta hensynet til alle beboere og naboer.

Husordensreglene gjelder for seksjonseiere, leietakere, husstandsmedlemmer og enhver annen person som oppholder seg i eiendommen. Seksjonseier er ansvarlig for at disse reglene overholdes av alle som bor i eller besøker seksjonen.

Husordensreglene utfyller sameiets vedtekter og eierseksjonsloven. Ved motstrid gjelder vedtektene og loven foran husordensreglene.

§ 2 Ro og støy

Alminnelig ro

Alle beboere plikter å vise hensyn til naboene. Unødig støy og uro skal unngås.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 (nattero) skal det være ro i leiligheter, trappeoppganger og på utearealer. Støy som forstyrrer naboer er ikke tillatt i dette tidsrommet.

Støyende aktiviteter

Støyende arbeid som boring, banking, saging, og lignende er tillatt til følgende tider:

- Hverdager (mandag–fredag): kl. 08.00–20.00
- Lørdager og aftener før helligdager: kl. 10.00–17.00
- Søndager og helligdager: ikke tillatt

Musikk, lyd fra TV, radio og andre apparater skal holdes på et nivå som ikke er til sjenanse for naboer. Vis særskilt hensyn ved selskaper og sammenkomster.

§ 3 Fellesarealer

Bruk og orden

Fellesarealer som trappeoppganger, kjeller, bod, vaskerom og utearealer skal holdes ryddige og er til for alle beboeres bruk.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i trappeoppganger, korridorer eller andre fellesarealer. Sykler, barnevogner og lignende skal hensettes på anviste plasser.

Barn under 12 år skal ikke oppholde seg alene i kjelleren.

Inngangsdører og adgang

Dører til innganger, boder, søppelrom og vaskerom skal holdes låst. Beboere plikter å ikke slippe inn ukjente personer i eiendommen.

Dørtelefon/porttelefon benyttes for å kontrollere hvem som gis adgang til bygget.

Røyking

Røyking er forbudt i alle innendørs fellesarealer, herunder trappeoppganger, kjeller og vaskerom. Røyking er også forbudt på balkong, da røyk siver inn i tilliggende leiligheter og er til ulempe for naboer. Det er avsatt et eget røykeområde i sydøst ved kildesorteringsskuret, og røyking skal skje her.

§ 4 Bruk av balkong

Blomsterkasser, belysning og annet utstyrt montert/hengt på balkongrekkverk skal plasseres på innsiden av rekkverket og sikres forsvarlig slik at de ikke kan falle ned.

Risting av tepper og lignende skal ikke skje fra balkong eller vinduer ut mot fellesarealer eller gate, lufting av sengetøy er tillatt for en kort tisperiode, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Grilling på balkong er tillatt dersom det skjer på en hensynsfull måte. Kullgrill er ikke tillatt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Røyking på balkong er ikke tillatt, jf. § 2. Røyking skal skje på det avsatte røykeområdet ved kildesorteringsskuret i sydøst.

Måking av snø må fra balkonger må skje på en trygg og hensynsfull måte, og beboeren skal forsikre seg om at måkingen ikke forårsaker skader på personer/ting eller bygning. Deponering av snø fra balkonger skal skje langs eiendommens grense i syd.

§ 5 Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter forhåndssamtykke fra styret, jf. eierseksjonsloven § 19 andre ledd. Søknad sendes skriftlig til styret. Styret kan bare avslå en søknad om dyrehold dersom det foreligger en saklig grunn.

For godkjent dyrehold gjelder følgende:

- Dyr skal ikke etterlates alene i leiligheten på en måte som medfører støy eller ulempe for naboer.
- Dyr skal ikke oppholde seg i fellesarealer uten å holdes i bånd.
- Ekskrementer etter dyr skal umiddelbart fjernes fra fellesarealer og utearealer.
- Dyreeier er ansvarlig for skader og ulemper dyret påfører personer eller eiendom.
- Dyr som ved gjentatte klager dokumenteres å være til vesentlig sjenanse, kan styret kreve fjernet.

Midlertidige besøksdyr (f.eks. lån av hund) er tillatt i kortere perioder uten forhåndsgodkjenning, forutsatt at dyreholdsreglene overholdes.

§ 6 Søppel og avfall

Søppel pakkes godt inn og legges i riktig søppelkasse/beholder. Kildesortering skal følges i henhold til gjeldende instrukser fra Oslo kommune.

Større gjenstander som møbler, hvitevarer og annet grovavfall skal ikke hensettes i søppelrom eller på fellesarealer (som kjeller og bodområder). Slikt avfall leveres til godkjent mottak.

Brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, må ikke kastes i søppelbeholderne.

§ 7 Vedlikehold og ombygging

Seksjonseierens ansvar

Seksjonseier plikter å vedlikeholde sin bruksenhet i samsvar med vedtektenes § 5. Mangelfullt vedlikehold kan medføre erstatningsansvar overfor andre seksjonseiere og sameiet.

I bad og våtrom skal sluk holdes rent og åpent slik at vannskader forebygges. Lekkasjer og mangler som seksjonseier ikke selv kan utbedre, meldes omgående til styret.

Ombygging og bygningsmessige endringer

Endringer på bygningenes fasader, herunder vinduer, dører, markiser og fargesetting, skal godkjennes av styret og skje etter samlet plan vedtatt av årsmøtet, jf. vedtektenes § 5.3.

Bygningsmessige arbeider internt i seksjonen som kan påvirke andre seksjoner eller fellesarealer, skal varsles til styret i god tid.

Fellesanlegg og fellesarealer må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse fra styret.

§ 8 Bakgård og uteareal

Bakgård og uteareal er beboernes felles rekreasjons- og lekeområde. Arealet skal holdes ryddig.

Uvedkommende gjenstander skal ikke hensettes i utearealet. Ballspill og støyende lek som er til sjenanse for beboere skal unngås i nattero-perioden.

Sykler parkeres på anviste plasser. Sykler som hensettes i strid med dette, kan fjernes etter forhåndsvarsel. Korttidsparkering av tilhenger/bil for av- og pålasting i bakgården kan skje etter avtale med styret. Ingen kjøretøy kan stå over natten i bakgården utenom særskilt avtale med styret.

§ 9 Brannsikkerhet

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at godkjent røykvarsler og brannslokningsutstyr er installert i seksjonen og at dette fungerer til enhver tid, jf. brann- og eksplosjonsvernloven og vedtektenes § 5.1.

Rømningsveier, trappeoppganger og korridorer må alltid holdes fri for gjenstander.

Brannfarlige gjenstander og væsker skal ikke oppbevares i fellesarealer.

§ 10 Rør, vann og ventilasjon

Alle rom, inkludert fellesrom, skal holdes tilstrekkelig oppvarmet om vinteren slik at frysing av rør unngås. Beboer er ansvarlig for rørene inne i sin bruksenhet fra fellesledningen.

Avløpsrør skal ikke tilstopper med gjenstander, matavfall, fett eller annet. Seksjonseier dekker kostnadene ved oppstaking av egne avløpsrør.

Skader som følge av mangelfull ventilasjon i seksjonen er seksjonseiers ansvar.

§ 11 Nøkler

Tap av systemnøkler/nøkkelkort skal meldes til styret omgående. Kostnader til nye nøkler og eventuell bytte av lås bekostes av seksjonseier.

Seksjonseier har ansvar for å begrense antall nøkler/adgangskort i omløp for sin seksjon og at disse ikke mistes eller overleveres til uvedkommende.

§ 12 Klager og sanksjoner

Klager på overtredelser av husordensreglene skal rettes skriftlig til styret med klagerens navn og underskrift. Anonyme klager behandles ikke.

Ved gjentatte eller alvorlige brudd på husordensreglene vil styret sende skriftlig advarsel til seksjonseieren. Gjentatt vesentlig mislighold kan medføre at styret pålegger seksjonseieren å selge seksjonen, jf. vedtektenes § 6 og eierseksjonsloven § 38.

Seksjonseier er erstatningspliktig for skade som oppstår som følge av brudd på husordensreglene eller annen uaktsomhet.

§ 13 Endringer

Husordensreglene kan endres av ordinært eller ekstraordinært årsmøte med vanlig flertall, jf. vedtektenes § 7.6.

Styret kan fastsette utfyllende retningslinjer for praktiske spørsmål som ikke er regulert i husordensreglene, innenfor rammen av gjeldende regler.

Vedtatt på ordinært årsmøte i Sameiet Bergensgata 9, 22. juni 2026.

Erstatter husordensregler vedtatt 31. januar 2011.

B9 BRL
Bergensgata 9 BRL

Bekkestua, 13. juni 2026

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Bergensgata 9 BRL

Org.nr. 935 590 841

Det innkalles med dette til ordinær generalforsamling i Bergensgata 9 BRL. Innkallingen sendes i samsvar med brl. § 7-6 (minst 8 dager), og følger opp forhåndsvarselet sendt 9. juni 2026.

Møteinformasjon
Dato: mandag 22. juni 2026
Tidspunkt: kl. 16:00 (estimert varighet ca. 1 t 30 min)
Sted: Bergensgata 9B, B2V (2. etg. til venstre)
Det blir enkel servering. Generalforsamlingen avholdes i forkant av det ordinære årsmøtet i Sameiet Bergensgata 9 samme dag kl. 18:00.

Saksliste

Innledningsvis

I og med at dette blir første ordinære generalforsamling med private andelseiere, så tenker jeg det er hyggelig og naturlig at vi tar en kort «bli kjent» runde, etterfulgt med at Styreleder orienterer om borettslaget og sameieforholdet (sak 9), slik at vi har et godt grunnlag før møtet.

Sak 1 – Konstituering

- Godkjenning av innkallingen
- Valg av møteleder
- Valg av protokollfører
- Valg av to andelseiere til å underskrive protokollen
- Registrering av frammøtte og stemmeberettigede
- Samtykke til at kommende andelseiere (overtakelse etter møtedatoen) er til stede som observatører

Sak 2 – Godkjenning av årsregnskap 2025

Behandling og godkjenning av borettslagets årsregnskap for 2025, med revisors beretning (sees i sammenheng med sak 7 pkt. 1)

Sak 3 – Budsjett 2026

Behandling og fastsetting av borettslagets budsjett for 2026 (sees i sammenheng med sak 7 pkt.1)

Sak 4 – Fastsetting av godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen fastsetter eventuell godtgjørelse til styret.

Sak 5 – Valg

1. Valg av styreleder (velges særskilt)
2. Valg av styremedlemmer
3. Valg av varamedlem (mer)
4. Valg av revisor

Sak 6 – Endring av borettslagets vedtekter

Styret foreslår at borettslagets vedtekter av 9. mai 2025 – som kun er en minimumsversjon fra stiftelsen – erstattes av et fullstendig sett vedtekter. Komplett forslage til nye vedtekter følger vedlagt. Hovedinnholdet i forslaget er:

– Regler for hvordan borettslaget representeres og stemmer på årsmøtet i Sameiet Bergensgata 9, herunder forholdsmessig fordeling av borettslagets stemmer etter resultatet på generalforsamlingen (vedt. § 4)
– At andelseierne er bundet av sameiets vedtekter, husordensregler og felleskostnader (vedt. § 3)
– Ordinære bestemmelser om generalforsamling, styre (lovens minimum på tre medlemmer), forretningsfører, regnskap og revisjon

Vedtaket krever minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, jf. brl. § 7-11.

Sak 7 – Borettslagets representasjon og stemmegivning på sameiets årsmøte

Borettslaget er seksjonseier i Sameiet Bergensgata 9 og møter på sameiets ordinære årsmøte samme dag kl. 18:00 ved én ***representant***. Fellestiltakene som angår hele gården, avgjøres på sameiets årsmøte – ikke på generalforsamlingen – men generalforsamlingen tar stilling til hver enkelt sak slik at representanten vet hvordan borettslagets 33 stemmer skal avgis. Dette er andelseiernes kanal til å påvirke disse sakene, ettersom det er borettslaget, og ikke den enkelte andelseier, som er seksjonseier i sameiet.

Generalforsamlingen velger representant og stemmer over følgende saker fra sameiets årsmøte (fullstendig saksliste for sameiet følger vedlagt):

1. Sameiets årsregnskap 2025 og budsjett 2026
2. Innmeldte saker fra seksjonseiere:
   2.1. nye dørmatter
   2.2. nye inngangsdører med kodelås
   2.3. maling og utbedring av oppganger
   2.4. oppgradering av uteområder (pergola, sittegruppe, sykkelskur) for seksjons- og andelseier ARFRs egen regning (Årsmøte SAK 6, se vedlegg)
3. Saker fra sameiets styre:
   3.1. utbedring av blikk i indre takhjørne
   3.2. montering av ny viftemotor
   3.3. utleie av gavlvegg til reklame
   3.4. vaktmesterordning
   3.5. reviderte husordensregler
4. Valg av sameiets styre og revisor

Representanten avgir borettslagets seksjonsstemmer i samsvar med generalforsamlingens stemmegivning iht. oppdaterte vedtekter § 4. pkt. 3 og 4.

Sak 8 – Innmeldt sak fra andelseier: felles bredbåndsavtale

Andelseier Julie Amanda Skeie har innen fristen meldt inn følgende sak: vurdering av en felles bredbåndsavtale for borettslaget (f.eks. med Telia eller andre aktører), med sikte på lavere kostnad per husstand og enklere løsning. Forslag til vedtak:

> *«Generalforsamlingen ber styret innhente tilbud fra aktuelle bredbåndsleverandører og vurdere fordeler, kostnader og vilkår ved en felles bredbåndsavtale. Resultatet legges frem for andelseierne før eventuell beslutning om inngåelse av avtale.»*

Sak 9 – Styreleder informerer om borettslaget og sameieforholdet

Sak 10 – Eventuelt

Det kan ikke treffes bindende vedtak under Eventuelt, jf. brl. § 7-8, med mindre samtlige andelseiere er til stede og samtykker.

Praktisk informasjon

Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen, uansett antall andeler (brl. § 7-10).

Stemmerett tilkommer den som er andelseier på møtetidspunktet. Endelig registrering skjer ved møtets åpning mot andelsoversikten.

Andelseier kan møte ved fullmektig med skriftlig, datert fullmakt (se vedlagt fullmaktsskjema). Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier (brl. § 7-3). Fullmaktsskjema er vedlagt.

Kommende andelseiere med overtakelse etter 22. juni har ikke stemmerett, men inviteres som observatører og får protokollen tilsendt.

Vedlegg

- Årsregnskap 2025 med revisors beretning
- Budsjett 2026
- Forslag til nye vedtekter for Bergensgata 9 BRL.
- Saksliste for ordinært årsmøte i Sameiet Bergensgata 9 (22. juni kl. 18:00)
- Innmeldt sak fra andelseier (e-post)
- Fullmaktsskjema

Med vennlig hilsen

Styret i Bergensgata 9 BRL.

Espen Arvesen, styreleder

Bergensgata 9, 0468 Oslo · 930 64 613 · espen@lyeiendom.no

FULLMAKT for ordinær generalforsamling

Bergensgata 9 BRL

Org.nr. 935 590 841

Undertegnede andelseier:

Navn: _____

Andel / leilighet nr.: _____

gir herved fullmakt til:

Navn på fullmektig: _____

til å møte og avgi stemme på mine/våre vegne på ordinær generalforsamling i Bergensgata 9 BRL mandag 22. juni 2026.

Eventuell stemmeinstruks (valgfritt):

Dersom du ønsker at fullmektigen skal stemme på en bestemt måte i enkelte saker, kan det angis her. Uten instruks stemmer fullmektigen etter eget skjønn.

_____

_____

Sted og dato: _____

Underskrift: _____

Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen, uansett antall andeler (borettslagsloven § 7-10).

Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier (borettslagsloven § 7-3). En andelseier kan dermed stemme for sin egen andel og som fullmektig for én annen andelseier.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Fullmakten leveres møtelederen ved møtets åpning.

BankID Qualified Signing
Krokaas, Marius
2026-06-10
BankID Qualified Signing
Arvesen, Espen
2026-06-10
BankID Qualified Signing
Arvesen, Steinar
2026-06-10

Årsregnskap

2025

Bergensgata 9 Brl

Resultatregnskap

Bergensgata 9 Brl

Driftsinntekter og driftskostnader	**Note**	**2025**
Annen driftsinntekt		**450 000**
Styrehonorar	2	94 133
Annen driftskostnad	2	333 697
Sum driftskostnader		**427 830**
Driftsresultat		**22 170**
Ordinært resultat før skattekostnad		**22 170**
Skattekostnad på resultat	4	**-7 975**
Årsresultat	5	**30 145**
Overføringer		
Overført til udekket tap		-30 145
Sum overføringer		**30 145**

Balanse

Bergensgata 9 Brl

Eiendeler	**Note**	**2025**
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	**156 928 045**
Sum anleggsmidler		**156 928 045**
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer		450 000
Andre kortsiktige fordringer		268 703
Sum fordringer		**718 703**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter		**253 003**
Sum omløpsmidler		**971 706**
Sum eiendeler		**157 899 751**

Balanse

Bergensgata 9 Brl

Egenkapital og gjeld	Note	2025
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Andelskapital	6	190 000
Sum innskutt egenkapital		**190 000**
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		115 790
Sum opptjent egenkapital		**115 790**
Sum egenkapital	5	**305 790**
Gjeld		
Annen langsiktig gjeld		
Borettsinnskudd	7	153 100 000
Fellesgjeld		4 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		**157 100 000**
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld		286 992
Betalbar skatt	4	4 877
Annen kortsiktig gjeld		202 093
Sum kortsiktig gjeld		**493 962**
Sum gjeld		**157 593 962**
Sum egenkapital og gjeld		**157 899 751**

Sandvika, 10.06.2026

Espen Arvesen styreleder	Marius Krokaas styremedlem	Steinar Arvesen styremedlem

Noter 2025

Bergensgata 9 Brl

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Skatt
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at den kan bli nyttiggjort.

Fusjon
Det er i 2025 gjennomført en fusjon etter borettslagsmodellen mellom Clearp AS og Bergensgata 9 Brl. Overtatt eiendom er bokført til virkelig verdi.

Note 1 Disponible midler

	2025
C. Disponible midler 31.12	452 744
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	946 706
- Kortsiktig gjeld	-493 962
= Disponible midler 31.12.	452 744

Noter 2025

Bergensgata 9 Brl

Note 2 Lønnskostnader og ytelser

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

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

Note 3 Anleggsnote

	Bygninger og tomter
Fusjon 31.10.25	153 100 000
Tilgang	3 828 045
Anskaffelseskost 31.12.2025	**156 928 045**
Bokført verdi per 31.12.2025	**156 928 045**

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	**2025**
Resultatført skatt på ordinært resultat:	
Betalbar skatt	-7 975
Endring i utsatt skattefordel	0
Skattekostnad ordinært resultat	**-7 975**
Skattepliktig inntekt:	
Resultat før skatt	22 170
Permanente forskjeller	0
Skattepliktig inntekt	**22 170**
Betalbar skatt i balansen:	
Betalbar skatt på årets resultat	4 877
Sum betalbar skatt i balansen	**4 877**

Noter 2025

Bergensgata 9 Brl

Note 5 Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Andelskapital ved stiftelse	0	190 000	190 000
Fusjon 18.09.25		85 645	85 645
Årets resultat		30 145	30 145
Pr 31.12.2025	**0**	**305 790**	**305 790**

Note 6 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 190 000 fordelt på 38 à kr. 5 000.

Note 7 Borettsinnskudd

Innskuddet ble etablert ved stiftelse etter borettslagsmodellen. Borettsinnskuddet pålydende kr 153 100 000 vil i løpet av 2026 bli sikret med pant i eiendommen.

B9 BRL

Bergensgata 9 BRL

Protokoll fra ordinær generalforsamling

Bergensgata 9 BRL

Org.nr. 935 590 841

Ordinær generalforsamling i Bergensgata 9 BRL ble avholdt mandag 22. juni 2026 kl. 16:00 i Bergensgata 9B. Generalforsamlingen ble avholdt i forkant av det ordinære årsmøtet i Sameiet Bergensgata 9 samme dag kl. 18:00.

Møteinformasjon

Dato: mandag 22. juni 2026
Tidspunkt: kl. 16:00
Sted: Bergensgata 9B, B2V (2. etg. til venstre)

Fremmøte og stemmerett

Antall andelseiere i borettslaget: 11
Til stede (selv eller ved fullmektig): 6
Antall stemmeberettigede til stede: 6

Hver andelseier har én stemme, uansett antall andeler (brl. § 7-10). Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier (brl. § 7-3).

Korreksjon varslet før møtet: I sak 7 er henvisningen for oppgradering av uteområder rettet fra «ved Årsmøte Sak 6» til korrekt «ved Årsmøte Sak 5».

1. Konstituering

Generalforsamlingen ble åpnet av styreleder Espen Arvesen.

Det ble registrert 6 fremøtte og stemmeberettigede andelseiere av totalt 11, tilsvarende 6 stemmer.

Følgende andelseiere var til stede:

Andelseier	Andel nr.	Leilighet
Katrine Allardyce Flunes	8	A4M
Sebastian Meling	3	A2H
Cathrine Northug	7	A4H
Tomas Nyhus og Eirik Spakmo	16	B3V – felles andel, én stemme
Marius Krokaas	19	B4V
Espen Arvesen	38	Øvrige

Generalforsamlingen traff følgende vedtak:

Vedtak

Innkallingen ble godkjent.

Espen Arvesen ble valgt som møteleder og protokollfører.

Cathrine Northug og Sebastian Meling ble valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

Registrering av fremøtte og stemmeberettigede ble tatt til etterretning.

Stemmegivning: Enstemmig vedtatt.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Generalforsamlingen behandlet borettslagets årsregnskap for 2025 med revisors beretning.

Vedtak

Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

Stemmegivning: Enstemmig vedtatt.

3. Budsjett 2026

Generalforsamlingen behandlet borettslagets budsjett for 2026.

Vedtak

Budsjettet for 2026 ble fastsatt og godkjent.

Stemmegivning: Enstemmig vedtatt.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Generalforsamlingen drøftet godtgjørelse til styret, som består av tre medlemmer.

Vedtak

Det fastsettes en godtgjørelse på kr 5 000 per styremedlem, totalt kr 15 000 for styrets tre medlemmer. Godtgjørelsen dekkes innenfor vedtatt budsjett for 2026, jf. sak 3.

Stemmegivning: Enstemmig vedtatt.

5. Valg av styre og revisor

Styreleder Espen Arvesen stilte seg til disposisjon som styreleder for ett år. Sebastian Meling og Eirik Spakmo stilte seg til disposisjon som styremedlemmer. Styreleder anbefalte bytte av revisor fra SLM Revisjon AS til BDO, avdeling Sandvika ved Kjetil Evang.

Vedtak

Espen Arvesen velges som styreleder for ett år.

Sebastian Meling og Eirik Spakmo velges som styremedlemmer.

Borettslagets revisor endres fra SLM Revisjon AS til BDO, avdeling Sandvika ved Kjetil Evang.

Stemmegivning: Vedtatt.

6. Endring av borettslagets vedtekter

Generalforsamlingen behandlet styrets forslag om å erstatte borettslagets vedtekter av 9. mai 2025 med et fullstendig sett nye vedtekter.

Vedtak

Forslag til nye vedtekter for Bergensgata 9 BRL vedtas.

Stemmegivning: Enstemmig vedtatt.

7. Borettslagets representasjon og stemmegivning på sameiets årsmøte

Generalforsamlingen behandlet borettslagets representasjon og stemmegivning på ordinært årsmøte i Sameiet Bergensgata 9 samme dag kl. 18:00. Borettslagets representant skal avgi borettslagets stemmer i sameiet i tråd med generalforsamlingens stemmegivning. Generalforsamlingen stemte slik:

Sak	Tema	Ja	Nei	Blank	Borettslagets stemmegivning / vedtak
7.1	Årsregnskap 2025 og budsjett 2026	6	0	0	6 for / 0 mot
7.2.1	Nye dørmatter	0	5	1	0 for / 5 mot / 1 blank
7.2.2	Nye inngangsdører med kodelås	6	0	0	6 for / 0 mot. Generalforsamlingen besluttet å innhente priser før endelig beslutning om utskifting. Representanten stemte for sameiets vedtak om en kostnadsramme på 250 000 kr, som sikrer økonomisk dekning innenfor budsjettet uten økte felleskostnader.
7.2.3	Maling og utbedring av oppganger	6	0	0	6 for / 0 mot. Nytt vedtak: utsette til neste sommer og innhente priser.
7.2.4	Oppgradering av uteområder	6	0	0	6 for / 0 mot (jf. Årsmøte Sak 5)
7.3.1	Utbedring av blikk i indre takhjørne	6	0	0	6 for / 0 mot
7.3.2	Montering av ny viftemotor	6	0	0	6 for / 0 mot
7.3.3	Utleie av gavlvegg til reklame	6	0	0	6 for / 0 mot
7.3.4	Vaktmesterordning	6	0	0	6 for / 0 mot. Vedtak: innhente priser fra eksterne og vurdere tilbud opp mot eksisterende ordning, som videreføres inntil videre.
7.3.5	Reviderte husordensregler	6	0	0	6 for / 0 mot

Merknad til sak 7.2.2 – inngangsdører

Generalforsamlingen besluttet å innhente konkrete priser før endelig beslutning om utskifting av inngangsdørene treffes. På sameiets årsmøte ble det vedtatt en kostnadsramme på 250 000 kroner for tiltaket, med tilsvarende budsjettmessig dekning under posten «Reparasjon og vedlikehold». Rammen ligger innenfor sameiets økonomiske kapasitet og medfører ingen budsjettendringer for borettslaget eller økte felleskostnader for andelseierne i 2026.

Vedtak

Borettslagets representant på sameiets årsmøte skal stemme i tråd med stemmegivningen i tabellen over.

For inngangsdører (sak 7.2.2) innhenter styret konkrete priser, og saken legges frem for generalforsamlingen for endelig beslutning om gjennomføring innenfor den fastsatte rammen.

Stemmegivning: Vedtatt i henhold til tabellen over.

8. Innmeldt sak: felles bredbåndsavtale

Generalforsamlingen behandlet innmeldt sak fra andelseier Julie Amanda Skeie om vurdering av felles bredbåndsavtale for borettslaget.

Vedtak

Generalforsamlingen ber styret innhente tilbud fra aktuelle bredbåndsleverandører og vurdere fordeler, kostnader og vilkår ved en felles bredbåndsavtale.

Resultatet legges frem for andelseierne før eventuell beslutning om inngåelse av avtale.

Stemmegivning: Enstemmig vedtatt.

9. Orientering om borettslaget og sameieforholdet

Styreleder Espen Arvesen orienterte om borettslaget og sameieforholdet, herunder borettslagets historie, nåværende situasjon med 11 stemmeberettigede andelseiere, og målsetningen om å selge seg ut av borettslaget innen sommeren 2027. Styreleder orienterte også om gårdens eierforhold, forholdet til Sameiet Bergensgata 9 og representantens rolle på sameiets årsmøte.

Saken var en orienteringssak. Ingen vedtak ble truffet; saken ble tatt til orientering.

10. Eventuelt

Det kom ingen innspill eller kommentarer under eventuelt.

Møtet ble avsluttet kl. 17:45.

Signaturer

Sted og dato: _____

_____
Espen Arvesen – møteleder og protokollfører

_____
Cathrine Northug – valgt til å signere protokollen

_____
Sebastian Meling – valgt til å signere protokollen

Protokoll generalforsamling 2026 B9BRL

Signert av følgende

bankID
Espen Arvesen
23.06.2026
BankID kvalifisert signering

Signatur 1

bankID
Cathrine Northug
24.06.2026
BankID kvalifisert signering

Signatur 2

bankID
Sebastian Meling
24.06.2026
BankID kvalifisert signering

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8



*=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

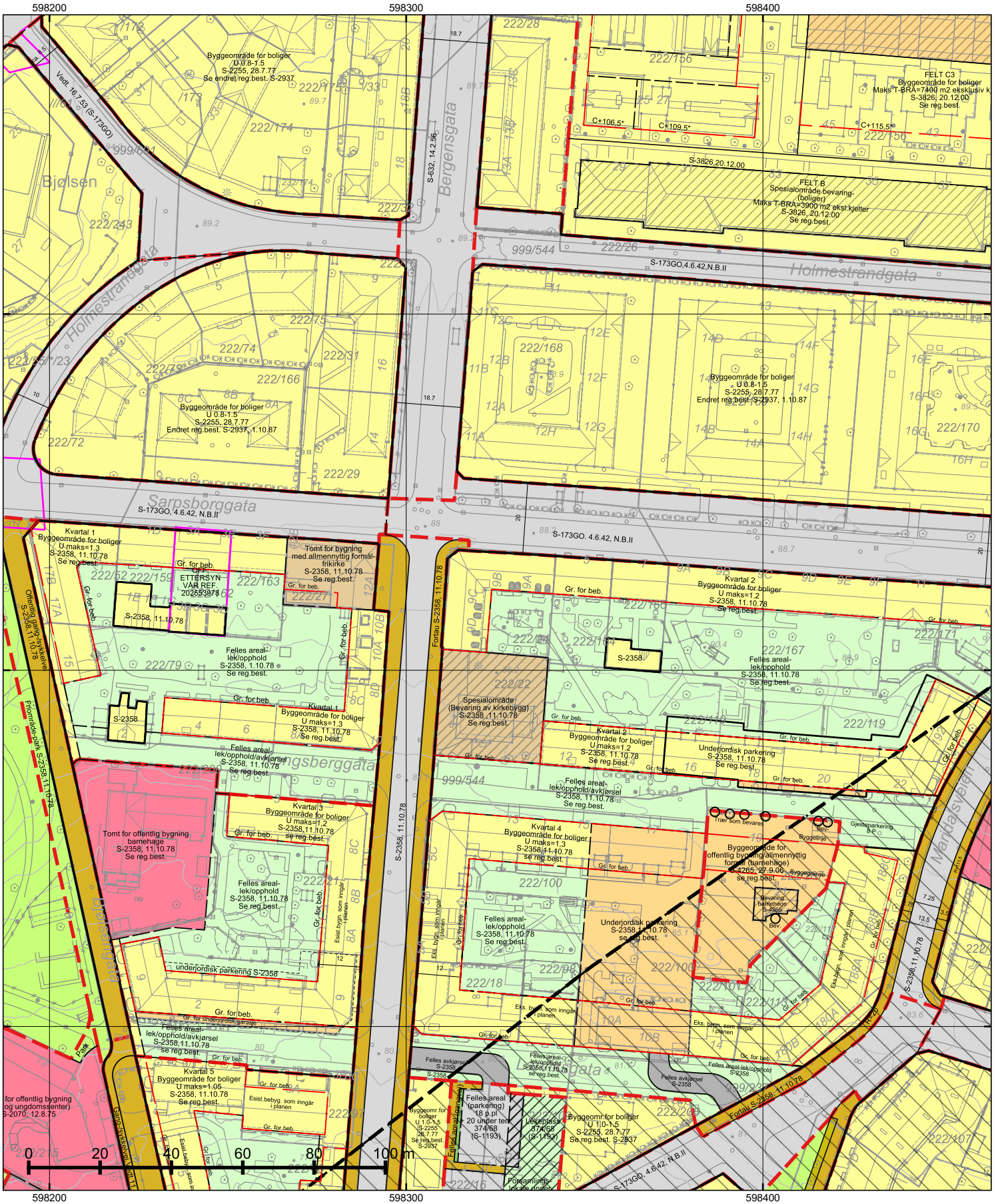
Reguleringskart

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

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

Se tegnforklaring på eget ark



*=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

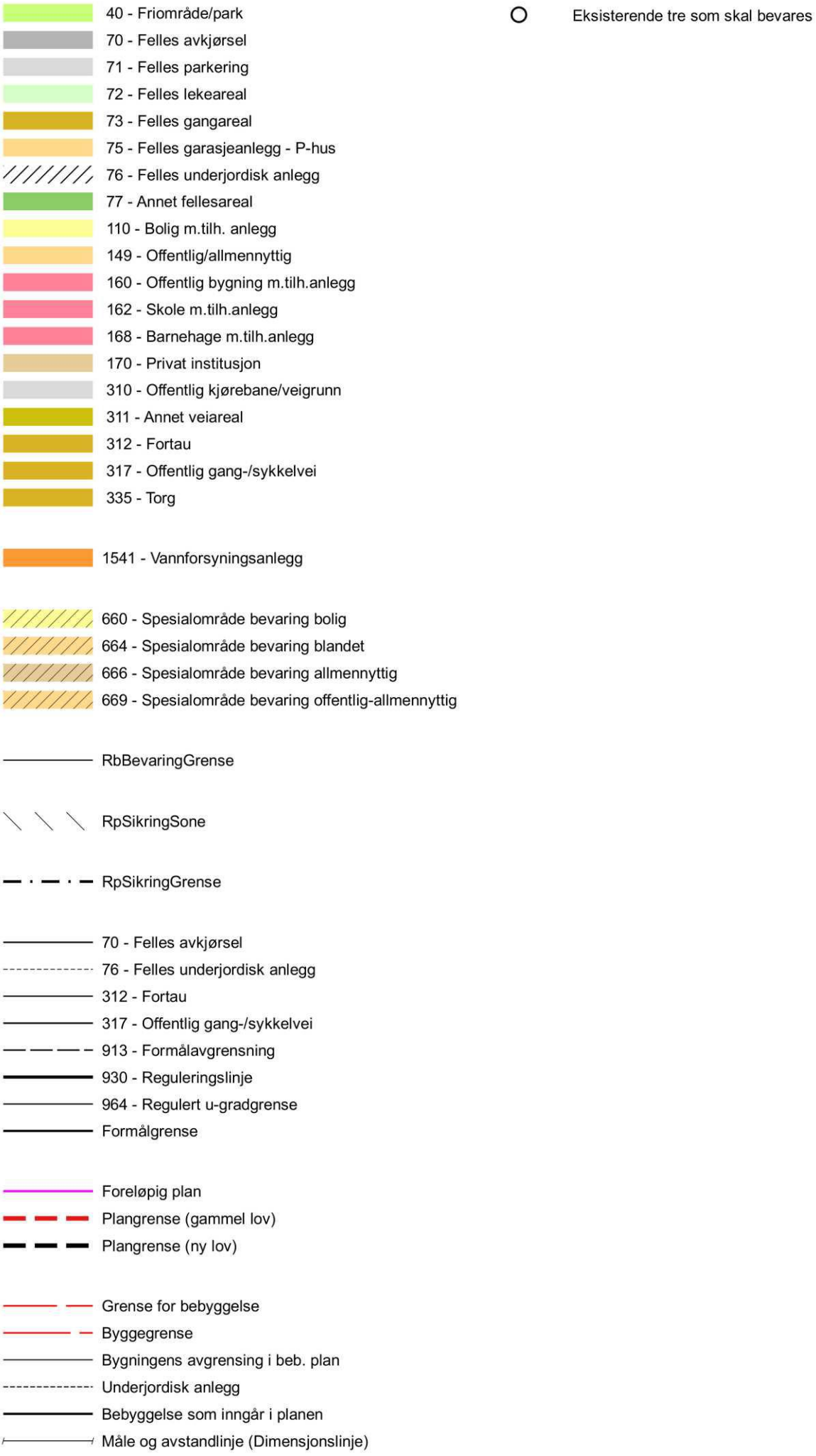
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

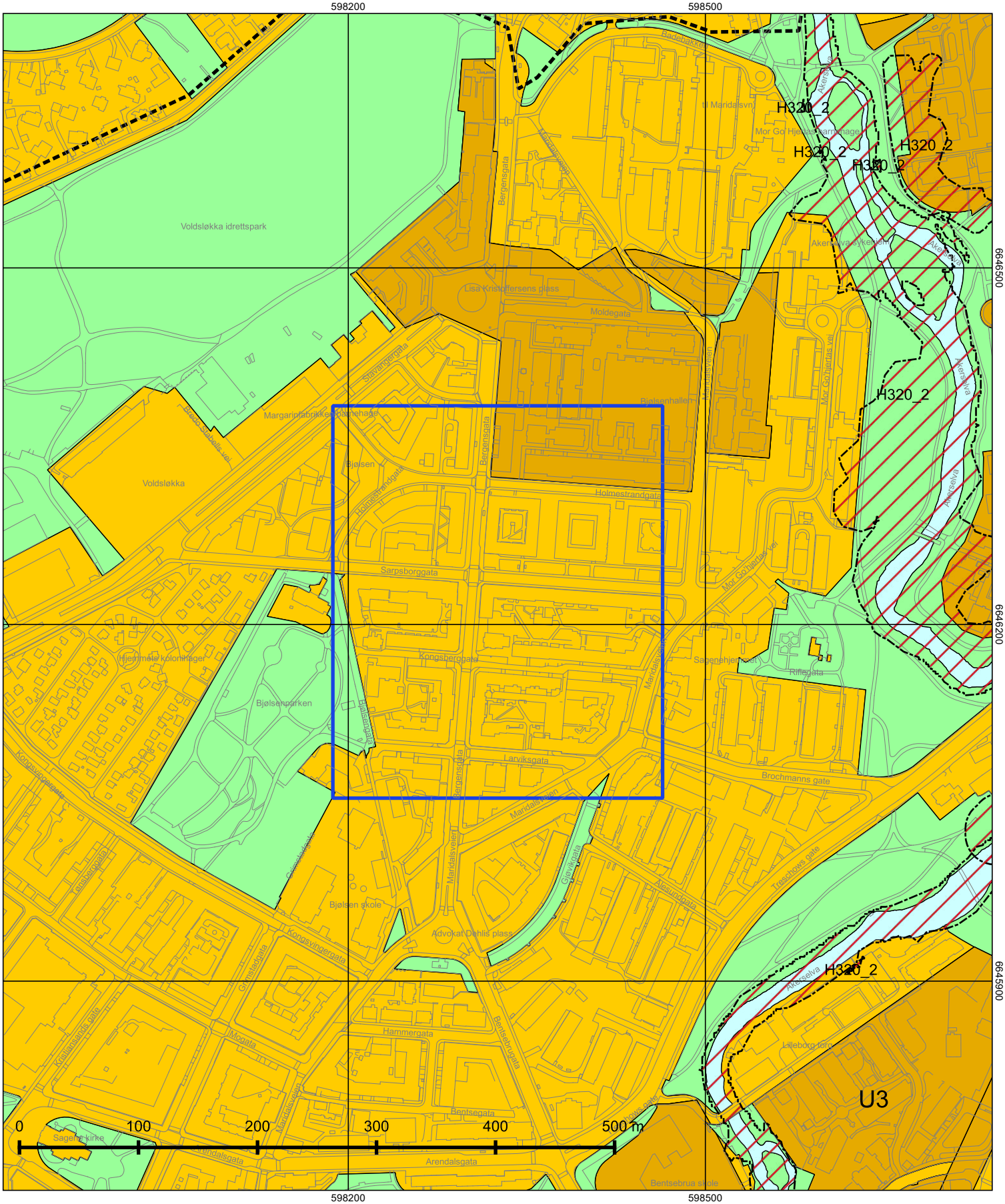
PlottID/Best.nr: 151456/ 86524687
Deres ref.:
Adresse: Bergensgata 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/24

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)





© 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. Anmærkninger
2. Tegninger

857/95. 880/95. J1

Expeditions-Dokument

angaaende Et grundmuret Vaaningshus mod de Privet

paa Matr.-No. 9 Bergens Gade

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

Oversendes Hr. Overmaalingschefen til Erklæring

Christiania d. 16de April 1895

Jens Lunkvist

B.

OVERMAALINGSCHEFEN 165/95 KRISTIANIA

Intet at bemærke

J. A. A.

Thrane Gellis.

Oversendes den ovre Sundhedskommission.

Anmeldelsen anbefales til Approbation.

Christiania den 19. April 1895

Jens. Lunkvist

CHRISTIANIA J.No. 199/95 VANDLEDNINGSVÆSENET

Oversendes hr. skibsrheder Pihl.

Intet at bemærke ved grundens bebyggelse med stenhusbebyggelse, saafremt indretningen af pissoirer indrettes i overensstemmelse med sundhedsvedtægtens § 28 og at den forsynes med tilstrækkelig lys, hvilken efter planen formentlig vil være given ved anbringelsen af et lysgitter.

Pihl Dahl

CHRA SUNDHEDSKOMMISSIONS J.No. 179/95

STADSINGENIØRENS KONTOR 518. 95. 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

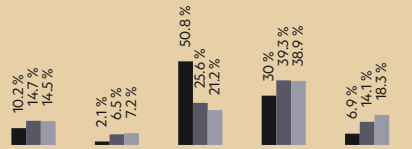
BARNEHAGER

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

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjølsen	3 891	3 044
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 60/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

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

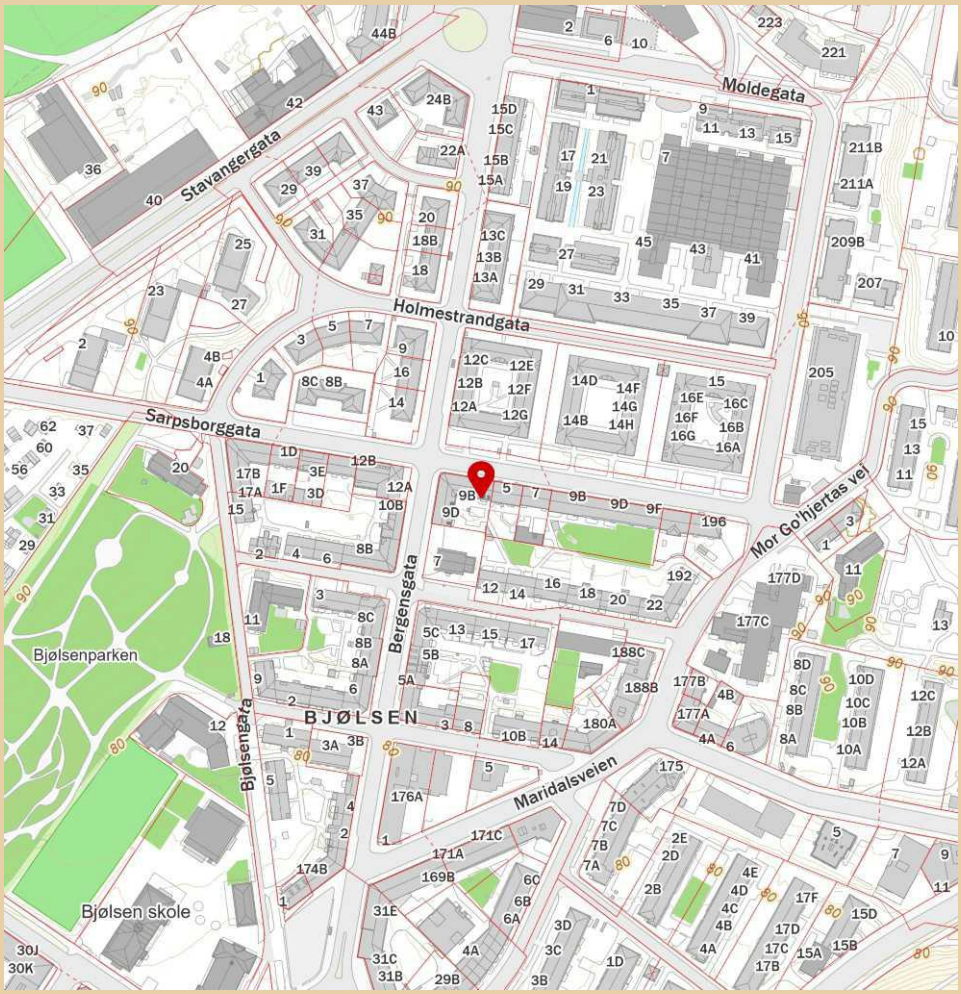
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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. Anr. 9, 0468 Oslo
Gnr. 222, Bnr. 24, Snr. 10, andelsnr. 9 i Bergensgata 9 BRL, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7260370

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.
