PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BERGENSGATA 9C. ANR. 23

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

Tilstandsrapport

Bergensgata 9 C (H0302. Andel 23) , 0468
OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 24

Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 25.06.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11276-1858 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PA4860

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i bygningens 3. etasje.
Leiligheten disponerer ca. 2,5 kvm kjellerbod (bod nr. 22).

Leiligheten holder eldre/enkel standard og må anses som et oppussingsobjekt. Det må bl. a. påregnes oppussing av gulv, vegger og tak, samt oppgradering og fornying av det elektriske anlegget. Leiligheten har eldre bad med ukjent historikk på oppussing.

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.
Innvendige vegger med malte flater.
Innvendige tak/himlinger med malte flater. Takhøyde i stue er målt til 2,63 meter.

Malt glatt/hvite glatte dørblad i trekarm.

VÅTROM Gå til side

Eldre bad med ukjent alder/historikk. Dokumentasjon på materialer, oppbygging og utførelse fra site oppussing er ikke fremlagt for takstmann.

Fliser på vegger og malt himling.
Flislagt gulv med varmekabler.
Badet er innredet med toalett, dusj, servantinnredning og overskap med speilfronter og belysning. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk med ventil til kanal.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Belysning under overskap. Hvitevarer bestående av komfyr og kjøl/frys. Ventilator over kokesone.
Ventilator over kokesone (kullfilter). I tillegg mekanisk avtrekk med ventil til kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Skjult røropplegg med med rør-i-rør system i plast/PVC. Vannskap/fordelerskap med stoppekraner er installert i baderomsvegg. Stoppekran i vegg på bad (tilkomst via inspeksjonsluke).

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmtvannsbereder på 120 liter. Plassert i benkeskap på kjøkken.

El-skap med eldre skrusikringer, plassert i entré. Hovedsikring plassert i skap i felles trappeoppgang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

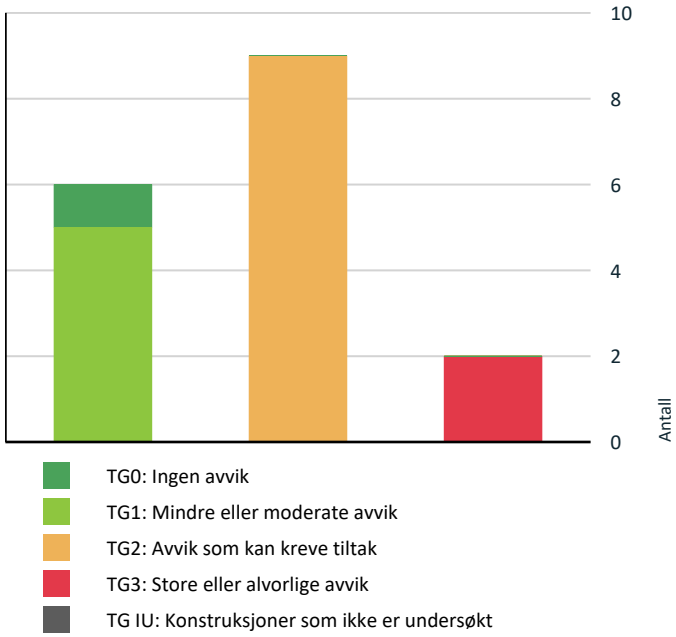
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring (vegger til soverom er flyttet).

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

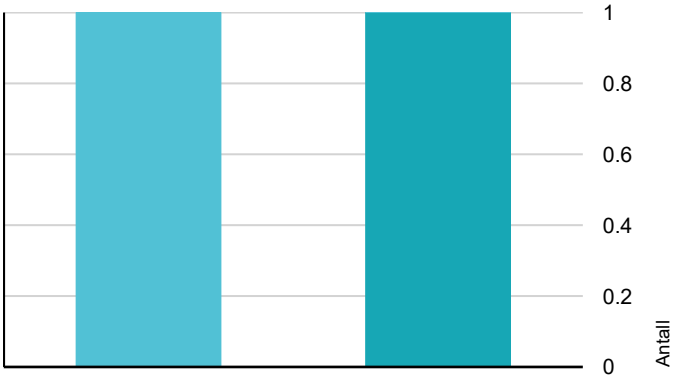
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. etasje. > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje. > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje. > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. etasje. > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1895

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

2-lags isolerglass i treramme.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Eldre vinduer med isolerglass fra 1983. Tilstanden er vurdert med bakgrunn i høy alder på vinduene, samt påviste avvik.

Vinduet på kjøkkenet lar seg ikke lukke, og det er betydelige råteskader i det utvendige treverket på dette vinduet. Øvrige vinduer har stedvis noe oppsprekking i utvendig vindusramme og omramming.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes å skifte vnduet på kjøkkenet.
Vanlig løpende vedlikehold må ellers påregnes. Utskifting av øvrige vinduer bør planlegges på litt 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.

Oppgitt kostnadsestimat gjelder utskifting av vindu på kjøkken (TG3).

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i brannklasse B 30. 35 dB.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater med laminat.
Innvendige vegger med malte flater.
Innvendige tak/himlinger med malte flater. Takhøyde i stue er målt til 2,63 meter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitte vegg flater. Gulvflater med ujevnheter/skjevheter, glipper mellom gulvbord, gulvknirk, samt en del bruksslitasje som følge av normal bruk over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing av overflater må påregnes.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det redusere både brukskvalitet og levetid på overflatene.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 23 mm innenfor 2 meter i kjøkken. Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 24 mm gjennom hele rommet i stue. Skjevheter i øvrige rom må også påregnes.

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

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

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

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

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

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader. Oppgitt kostnadsestimat gjelder for avretting av gulv i kjøkken og stue (skjevheter med TG3).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malt glatt/hvite glatte dørblad i trekarm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Døren til badet har svelling nederst på dørbladet, som følge av fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring eller utskifting av dørblad må påregnes for å hindre videre skade. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan døren få redusert levetid og funksjon.



VÅTROM

3. ETASJE. > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre bad med ukjent alder/historikk. Dokumentasjon på materialer, oppbygging og utførelse fra site oppussing er ikke fremlagt for takstmann.

3. ETASJE. > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsninger for vegger i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsninger i våtsone er passert.
Dersom membranens funksjon svekkes, øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet på vegg skiftes ut.

3. ETASJE. > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Høydeforskjell fra topp slukrist til overkant synlig topp membran ved dørterskel er målt til 2,1 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fallet på gulvet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift.

- Fallet på gulvet i dusjen er under 1:50, 08 meter fra sluket.
- Det er under 1:100 på hele/deler av gulvet.
- Lokale områder med flatt gulv.
- Nivåforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel er under 25 mm.

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

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
• Tiltak:

Badet fungerer med eksisterende fallforhold, men det anbefales å utbedre fallforholdene for å oppfylle kravene i teknisk forskrift.

Konsekvensen av manglende tilfredsstillende fall eller oppkant er økt risiko for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør også påregnes utskifting av varmekabler ved fremtidig rehabilitering, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

3. ETASJE. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast/PVC sluk med klemring. Gulvmembran (banemembran/sveisemembran) påvist ved dørterskel.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut.
Det bør vurderes utskifting av membran for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid på membran er passert.



Sluk i dusjsonen.



Membranoppbrett ved terskel.

3. ETASJE. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Fronter på baderomsinnredning med noe "svelling" (grunnet fukltbelastning).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting eller fornying av innredningen bør påregnes for å hindre videre skadeutvikling og sikre tilfredsstillende funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere fuktskader og redusert levetid på innredningen.



3. ETASJE. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med ventil til kanal.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f. eks. luftespalte under dørblad e. l.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårligere inneklima.

3. ETASJE. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



KJØKKEN

3. ETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

3. ETASJE. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over kokesone (kullfilter).
I tillegg mekanisk avtrekk med ventil til kanal (dette er vurdert som tilstrekkelig som kompenserende for kun ventilator med kullfilter ved kokesone).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Skjult røropplegg med med rør-i-rør system i plast/PVC. Vannskap/fordelerskap med stoppekraner er installert i baderomsvegg. Stoppekran i vegg på bad (tilkomst via inspeksjonsluke).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler kursoversikt i fordelerskap for rør-i-rør system på bad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rørstrekk skal i henhold til forskriftskrav være lett utskiftbare, noe som innebærer at systemet/rørene må være merket. Det anbefales derfor å merke kurser i fordelerskapet for å sikre oversikt og forenkle fremtidig vedlikehold.

Manglende merking kan føre til usikkerhet ved reparasjon eller utskifting, og øker risikoen for feil håndtering av anlegget.





TG 1 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 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det kunne ikke påvises at leiligheten har tilluft (tilførsel av friskluft via f. eks. ventiler i yttervegg) utenom å åpne vinduer.

Konsekvens/tiltak

Det må påregnes å lufte via vinduer. Det bør etableres tilluft til leiligheten, for eksempel ved å montere veggventiler eller vindusventiler i oppholdsrom som mangler dette.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, kondens og helseplager.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 liter. Plassert i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2011 **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 eldre skrusikringer, plassert i entré. Hovedsikring plassert i skap i felles trappeoppgang.

Det elektiske anlegget inkludert sikringer er eldre, og oppgradering og fornying av anlegget må påregnes.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er installert varmtvannsbereder i 2011.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

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





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

- Det foreligger ikke dokumentasjon og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske el-anlegget i nyere tid.

- Det gjøres oppmerksom på lav brystningshøyde under vinduer (ca. 60 cm).

Konsekvens/tiltak

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

- Det anbefales en teknisk vurdering av el-anlegg da det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid, anlegget er eldre, og anlegget ikke er dokumentert fullt ut for arbeider utført etter 1999.
Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller mangler i det elektriske anlegget, noe som kan føre til brannfare eller personskade.

- For å forebygge fallulykker bør det monteres godkjente vindusperrer eller stoppere på samtlige vinduer med lav brystningshøyde.

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

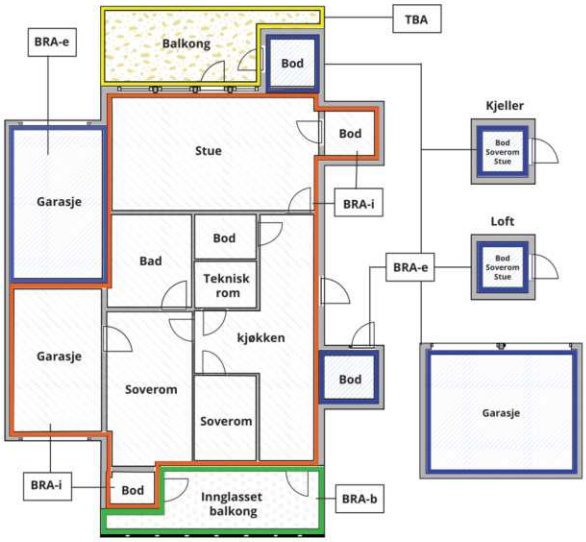
Hva er måleverdig areal?

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)**
3. etasje.	47			47	
Kjeller		2		2	
SUM	**47**	**2**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e i kjeller gjelder ca. 2,5 kvm bod (bod nr. 22).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Planløsningen er endret i forhold til byggemeldte tegninger, men det er ikke påvist bruksendring (vegger til soverom er flyttet).

Nyere håndverkstjenester

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	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
H0302/BERGENSGATA 9 BRL	935590841	H0302	Ly Eiendom AS. Org. nr. 999 000 177	ARFR AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
23

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dokumentet er ikke fremlagt for takstmann.	Ikke gjennomgått		Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	
2	26.06.2026	
3	26.06.2026	
4	26.06.2026	
5	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PA4860

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260307
Addresse	Bergensgata 9C. Anr. 23		
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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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:

Ferdigattest fra byggeåret foreligger. Se Oslo Kommune Plan og bygg.

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 endringer 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

Beskrivelse:

Eier har inngått strømavtale om Norgespris med binding frem til 31.12.2026.

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

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 23.06.2026

Signert av *Espen Arvesen*

Initialer selger:
E A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

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

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4 061,-

Felleskostnader inkluderer Drift og trappevask

Fordeling av felleskostnader:

renteutgifter	Kr	814,-
avdrag	Kr	141,-
og driftsutgifter	Kr	3 106,-

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Gjensidige Forsikring Polisenr 8236594

Andel felles gjeld kr. 151 118,- 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. 11 553,- 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: 25. juni 2026 / Bekkestua

Forretningsførers stempel/underskrift

Ly Eiendom AS

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.

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.

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

Fordeling av felleskostnader, kapital og gjeld

Bergensgata 9 BRL

Leilighet/ andel	Boligrnr.	Etg	Areal BRA	Sameiebrøk	Felleskost pr. år iht. brøk	Felleskost pr. mnd iht. brøk	Andel fellesgjeld	Andel fellesformue
1	H0102	1	36	36/1297	35 806	2 984	111 025	8 488
2	H0101	1	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
3	H0202	2	59	59/1297	58 682	4 890	181 958	13 910
4	H0201	2	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
5	H0302	3	33	33/1297	32 822	2 735	101 773	7 780
6	H0301	3	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
7	H0403	4	27	27/1297	26 854	2 238	83 269	6 366
8	H0402	4	33	33/1297	32 822	2 735	101 773	7 780
9	H0401	4	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
10	H0102	1	28	28/1297	27 849	2 321	86 353	6 601
11	H0203	2	28	28/1297	27 849	2 321	86 353	6 601
12	H0202	2	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
13	H0201	2	60	60/1297	59 676	4 973	185 042	14 146
14	H0303	3	28	28/1297	27 849	2 321	86 353	6 601
15	H0302	3	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
16	H0301	3	60	60/1297	59 676	4 973	185 042	14 146
17	H0403	4	28	28/1297	27 849	2 321	86 353	6 601
18	H0402	4	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
19	H0401	4	60	60/1297	59 676	4 973	185 042	14 146
20	H0102	1	49	49/1297	48 736	4 061	151 118	11 553
21	H0202	2	49	49/1297	48 736	4 061	151 118	11 553
22	H0201	2	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
23	H0302	3	49	49/1297	48 736	4 061	151 118	11 553
24	H0301	3	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
25	H0401	4	31	31/1297	30 833	2 569	95 605	7 309
26	H0102	1	61	61/1297	60 671	5 056	188 126	14 382
27	H0101	1	28	28/1297	27 849	2 321	86 353	6 601
28	H0202	2	61	61/1297	60 671	5 056	188 126	14 382
29	H0201	2	28	28/1297	27 849	2 321	86 353	6 601
30	H0302	3	30	30/1297	29 838	2 487	92 521	7 073
31	H0301	3	61	61/1297	60 671	5 056	188 126	14 382
32	H0402	4	30	30/1297	29 838	2 487	92 521	7 073
33	H0401	4	61	61/1297	60 671	5 056	188 126	14 382
			1297	1	1 290 000	107 500	4 000 000	305 790

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.

Regnskap 2025 og budsjett 2026

Sameiet Bergensgaten 9

	2025 Regnskap	2026 Budsjett	*KPI justert	Fordeling iht. til sameiebrøk 2026 Budsjett Lyltig (2 næring)	2026 Budsjett Borettslag	2026 Budsjett Øvrige seksj.e.
		1833	Brøk	123	1297	413
Driftsinntekter						
Fakturerte felleskostnader	1 115 424	1 216 000		85 735	861 000	287 876
Annen driftsinntekt	47 862	35 000		3 020	31 841	10 139
Sum driftsinntekter	**1 163 286**	**1 251 000**		**88 755**	**935 897**	**298 015**
Driftskostnader						
Kommunaleavgifter	322 056	339 000	*	22 691	239 275	76 192
Strøm	71 236	75 000	*	4 354	45 908	14 618
Snørydding/strøing	4 375	10 000	*	0	0	0
Renholdfellesarealer	48 936	52 000	*	3 448	36 357	11 577
Vaktmester	5 477	6 000	*	386	4 069	1 296
Reparasjon og vedlikehold	24 404	200 000	*	1 358	14 318	4 559
Vaskeri	8 372		*	591	6 231	1 984
Avskrivninger inventar vaskeri	14 694	14 700	*	1 035	10 917	3 476
Nøkler/Låser/Porttelefon	13 955	15 000	*	983	10 368	3 301
Alarm/Brannanlegg	30 082	32 000	*	2 120	22 350	7 117
Revisjonshonorar	34 763	37 000	*	2 449	25 827	8 224
Forretningsfører	135 000	135 000	*	9 059	95 524	30 417
Forsikringspremier	120 181	127 000	*	8 468	89 290	28 432
Andre driftsutgifter	7 683	9 000	*	530	5 586	1 779
Bankgebyrer	2 918	3 000	*	189	1 996	636
Sum driftskostnader	**844 131**	**1 054 700**		**57 661**	**608 015**	**193 609**
Driftsresultat	**319 155**	**196 300**		**31 094**	**327 882**	**104 406**
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**	**10 000**		**671**	**7 076**	**2 253**
Finanskostnader						
Annen rentekostnad	-253	-400		-27	-283	-90
Sum finanskostnader	**-253**	**-400**		**-27**	**-283**	**-90**
Netto finans	**13 528**	**9 600**		**644**	**6 793**	**2 163**
Årsresultat	**332 683**	**205 900**		**31 739**	**334 674**	**106 569**
Overføringer						
Anne egenkaptial	332 683	205 900				
Sum overføringer	**332 683**	**205 900**				

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

Bergensgata 9C

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 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	14 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	12 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	16 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	24 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjølsen Linje 37, 54	1 min 0.1 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	12 min 0.9 km
Nydalen Linje 4, 5	15 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	25 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.3 km

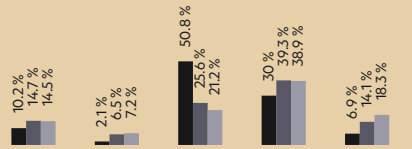
BARNEHAGER

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 km
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
Bjølsenparken basketbane	6 min
SATS Sagene	10 min
Fitnesspoint Nydalen	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

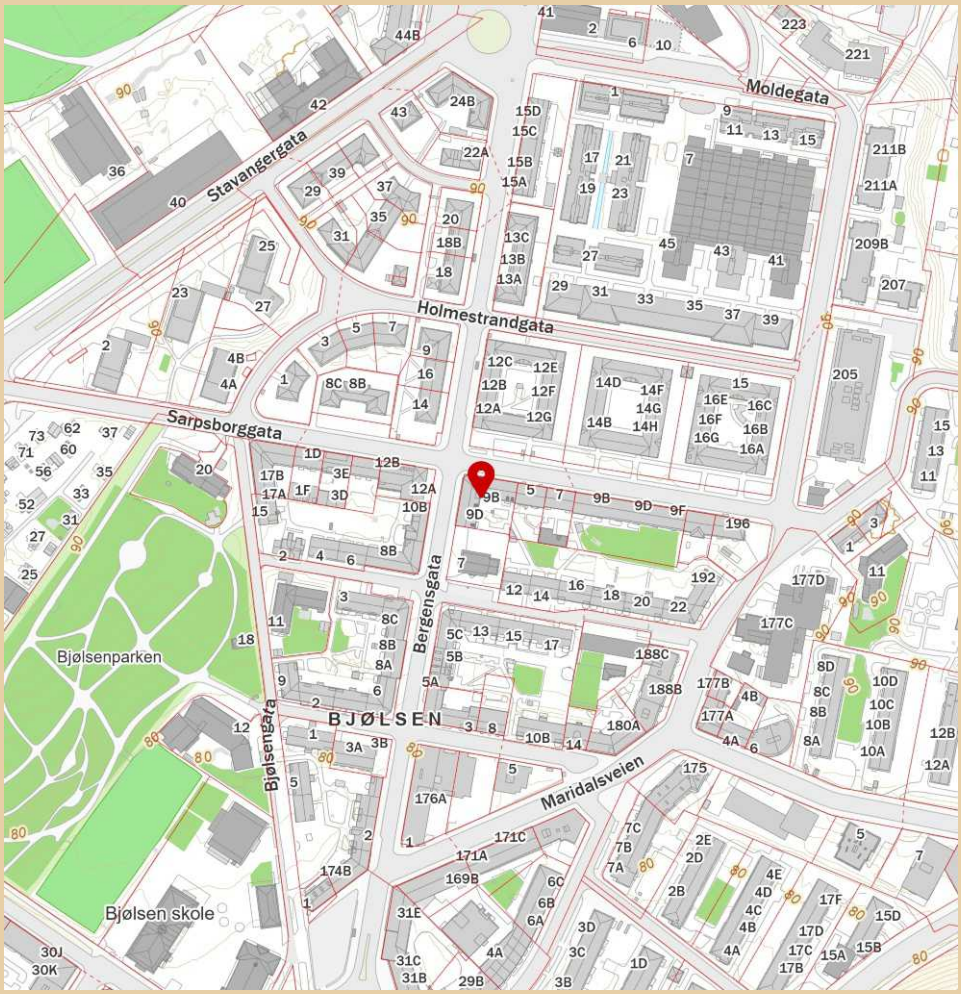
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

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 9C. Anr. 23, 0468 Oslo
Gnr. 222, Bnr. 24, Snr. 27, andelsnr. 23 i Bergensgata 9 BRL, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7260307

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.
