

Bjerregaards gate 29H



Velkommen til

Bjerregaards gate 29H



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

ST. HANSHAUGEN

Lys, gjennomgående og romslig 4-roms i funkisgård - Fyring og Vv inkludert - To felles takterrasser og idyllisk bakgård!

Prisantydning	8 590 000,-
Fellesgjeld	18 491,-
Omkostninger	216 550,-
Totalpris	8 825 041,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 483,-
BRA-i	96 kvm
Totalt BRA	104 kvm
Soverom	3

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1929

Megler	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no

Megler 2	Carl Christian Stierna
Telefon	990 43 439
E-post	c.stierna@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik har gleden av å presentere Bjerregaards gate 29H! En hyggelig og gjennomgående leilighet som er smakfullt oppgradert med gode materialvalg.

- Leiligheten ligger skjermet til i en vakker funkisgård fra 1929, med fin beliggenhet i byggets 4. etasje. Her bor du stille og tilbaketrukket, samtidig som du har alt av byliv, parker og servicetilbud rett utenfor døren.

- Boligen har en gjennomgående planløsning bestående av entré, kjøkken med fin spiseplass, mellomstue, stue, to gode soverom, separat toalett og bad fra 2016.

- Kort fortalt:
- Gjennomgående planløsning
- Oppgradert elektrisk anlegg i 2020/23/25
- Bad fra 2016
- Mulighet for peis
- Varmtvann/fyring inkl.
- To felles, takterrasser i etasjen over
- Idyllisk og frodig bakgård
- Svært barnevennlig sameie

Arealer og innhold

BRA-i:	96 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	104 kvm

Beskrivelse

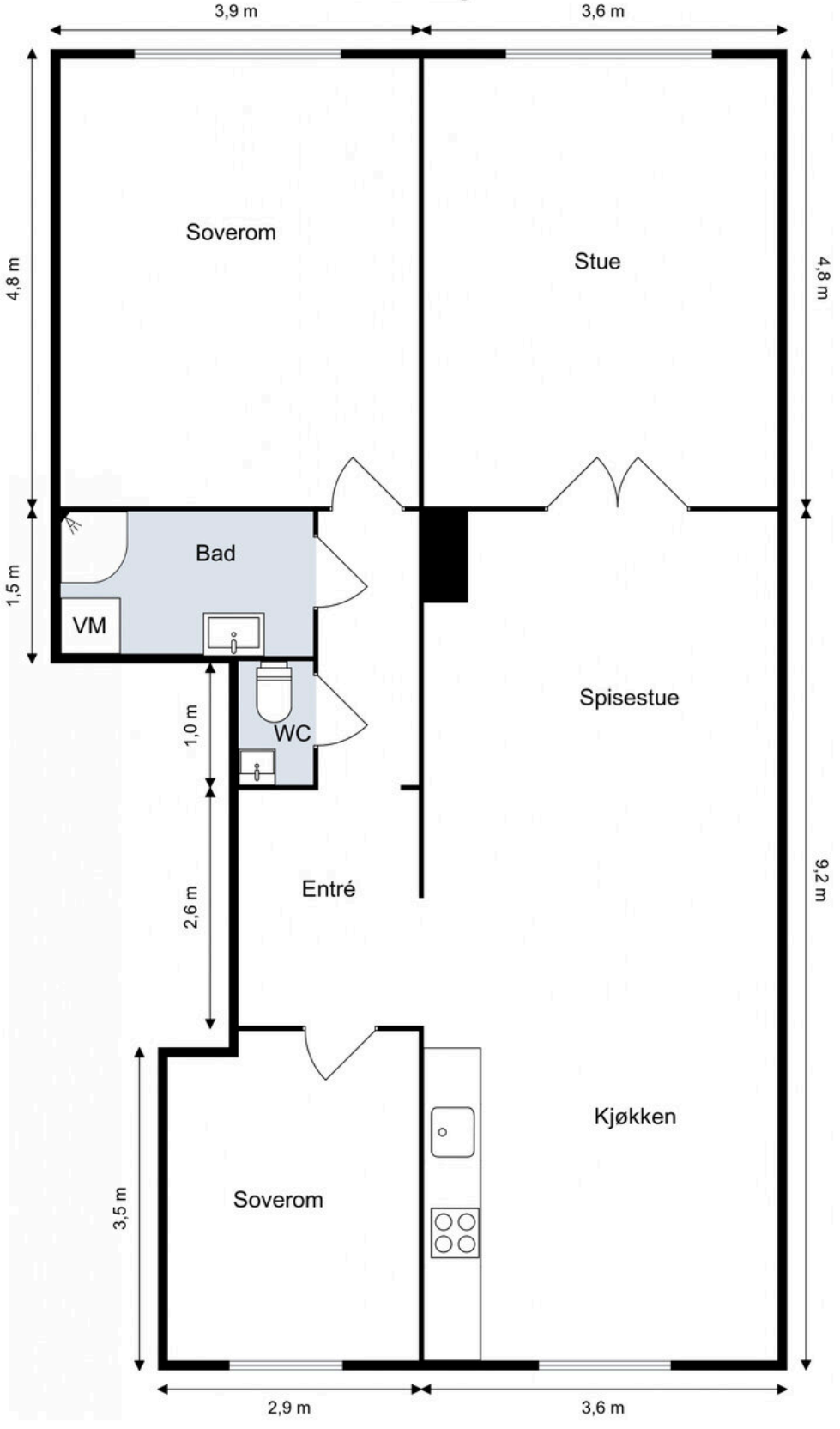
4. etasje:
BRA-i: 96 kvm.
Total BRA: 96 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Bjerregaards gate 29H, 0172 OSLO

4. etasje



Takstkonsulent1.no

Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme



Forklaring av bilde/rommet















Informasjon

Bjerregaards gate 29H

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0250/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bjerregaards gate 29H, 0172 OSLO
Gnr 218, bnr 67, snr 86 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Alexander Sollie Hvaring
Katarina Angel

Kjøpesum og omkostninger
8 590 000,- (Prisantydning)
18 491,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 608 4911,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
215 200,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
216 550,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
229 250,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 825 041,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 837 741,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1929

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 104 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 96 kvm.
Total BRA: 96 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Ikke målbare arealer:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen ligger i 4. etasje og inneholder: entré, to soverom, kjøkken, stue, separat toalett og bad. I tillegg disponerer boligen en bod i kjeller på ca. 5 kvm og på loft ca. 3.

Standard

Under kan du lese om de ulike rommene:

Innbydende entré:
Entré med god plass til ytterklær og sko. Lyse farger på overflater og god himlingshøyde gir et godt førsteinntrykk av boligen. Dørcalling med åpner. Gangen har en sentral plassering i leiligheten og sikrer god flyt mellom rommene.

Romslig stue:
Lys og romslig stue med plass til sofagruppe, sofabord og underholdningsavdeling. Stuen er romslig og enkel å møblere med sine ulike soner. Det er satt inn doble dører og rommet kan brukes som soverom. Videre er det en fin mellomstue med plass til bokhylle, sittegruppe eller spisebord. Her er det også lagt opp til tv og internett, hvis rommet skal brukes som tv-stue. Det er mulig å sette inn peis.

Kjøkken:
Moderne og stilrent kjøkken, oppgradert i 2021. Kjøkkeninnredningen med glatte fronter, og laminert benkeplate. Kjøkkenet har integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kullfiltervifte over stekesone. Frittstående kjøleskap medfølger. Videre er det plass til et stort spisebord med tilhørende spisestoler og benk. Perfekt for deg som liker å invitere over på et hyggelig måltid!

To soverom:
Hovedsoverommet er av særdeles god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. Praktisk garderobeskap med mye oppbevaringsplass. Her er det muligheter for å lage walk-in closet. Rommet er malt i behagelige fargetoner og har gode vindusflater som sikrer godt med naturlig lysinnslipp, samt luftemuligheter. Soverommet vender ut mot rolig gate.

Soverom nummer to har plass til seng, nattbord og garderobeskap. Soverommet fungerer utmerket som for eksempel barnerom, gjesterom eller kontor.

Baderom:
Flislagt baderom som ble totalrenovert i 2016 i regi av sameiet. Baderomsinnredningen består av dusjnisje, servantskap med ovenpåliggende servant, og speil. Behagelig varme i gulv og opplegg for vaskemaskin.

Separat toalett:
Praktisk, separat toalett bestående av toalett, servant og vegghengt speil.

Overflater:
Gulv: Tregulv, flis på baderom og toalett.
Vegger: Malte flater. Flislagte vegger på baderommet og toalettet.
Himlinger: Malt betong i himling.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom ble totalrenovert i regi av sameiet i 2016, arbeidet ble utført av Varden Entreprenør.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har vært gjennomført diverse vedlikeholds- og oppgraderingsarbeid på bygget i vår eietid. Alt er gjort av fagfolk og i regi av sameiet. Vi har ikke helt oversikt over detaljene.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Elektrikergruppen i 2020 og 2022. Arbeid utført av EL-alliansen i 2023 og 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? I 2025 av Elvia.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Det har vært gjort noen utbedringer i bygget i regi av sameiet, men har ikke nærmere oversikt over det.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Ja, det har vært oversvømmelse fra offentlig rør i kjellerbod i en annen oppgang, men det har ikke påvirket vår bod eller oppgang.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Noen skruehull etter veggmonterte hyller på gjesterom og i

mellomstue. Fukt i tak ble oppdaget da vi pusset opp leiligheten i 2020. Kilden var rekkverkskonstruksjon på takterrasser. Det ble gjennomført tiltak i regi av styret, og vi har siden ikke hatt noen videre utvikling. Rehabilitering av takterrasser for å forebygge fremtidige lekkasjer er på styrets vedlikeholdsplan for de kommende årene.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Diverse avvik påpekt av eltilsyn og utbedret i 2025.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Ja, som er typisk for gamle bygg.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Det har vært tilbakeslag i en annen oppgang. Ikke noe hos oss.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra KAPH Entreprenør ifbm fukt i tak (2020) Eltilsynsrapport fra Elvia (2025).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2019 med tilhørende dokumenter.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Sameiet utreder oppussing av fasader, inkl. takterrasser og vinduer. Uvisst når dette arbeidet vil påbegynne og hvordan det evt. vil finansieres.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygård:
- Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser.
- Grunnmur av naturstein/tegl.
- Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire og betong i trappegang.
- Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader.
- Flat takkonstruksjon, tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget).

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1980.
- Lyd- og brannklassifisert entrédør.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert med TG 2 og 3:

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Våtrom:
Overflater: Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Ventilasjon:
NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

- Avtrekk:
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Toalettrom:
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Vannbåren varme:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tilstandsgrad 3:
- Etasjeskille:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 16,5 cm gjennom stue, spisestue og kjøkken.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Seksjonseiere plikter å registrere leietakeres navn og kontaktinformasjon i sameiets beboerregister (styret).

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er imidlertid ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har

intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp via radiator. Mulighet for peis i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger informerer om et årlig strømforbruk på ca. 3.291 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 483,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto fyring og varmtvann, trappevask, felles forsikring, kommunale avgifter, betjening av fellesgjeld, styrehonorar, vaktmestertjenester og drift.

Herav:
Oppvarming: kr. 1 819,-
Felleskostnader: kr. 4 475,-
Bredbånd: kr. 189,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 163 758,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 655 032,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bjerregaards gate 29, orgnr. 983781152

Om sameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Bjerregaardsgate 29. Sameiet er et kombinert sameie som består av 98 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 218, bnr. 67 i Oslo kommune.
Vibbo er sameiets informasjonskanal: https://vibbo.no/bjerregaardsgate-29

Styreleder opplyser om (pr 22.04.2025):
- Fasader og vinduer skal byttes i 2026 - finansiering ikke avklart: Innkalling av egenkapital, lån eller en kombinasjon av de to. Blir avklart ved avstemming til høsten.
- Felleskostnader - Ble sist økt fra 1. mars, ingen videre planer per i dag – med mindre fasader/vinduer finansieres med lån.

Vedlikehold i sameiet
Se nettside for nærmere informasjon om gjennomført og planlagt vedlikehold: https://vibbo.no/bjerregaardsgate-29/tema/vedlikeholdsoversikt

Planlagt vedlikehold/rehabilitering:
2026
- Utskifting av vinduer og rehabilitering av fasader. Nytt prosjektet er under utredning, etter at forrige prosjekt ble avvist av ekstraordinært årsmøte i februar 2023.

2025

- Oppgradering av varmekabler i takrenner. Gjennomføres våren 2025, når frosten har gått.
- Nødvendig oppgradering av elektrisk anlegg, etter eltilsyn 10. februar 2025. Styret avventer rapport.
- Utbedring av fuktinnsig fra takterrasser i F, C og A, sannsynligvis pga utett takterrasse. Gjennomføres våren 2025.
- Mindre oppgraderinger av varmtvanns- og fyringsanlegget. Gjennomføres når fyringssesongen er over og før den igjen tar til i igjen i oktober.
- Utbedring av låsesystemet på søplecontainerne, som har vært kranglete i lang tid.
- Destruktive undersøkelser i fasadene, som underlag til fasadeprosjektet.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 18 491,-pr. 30.05.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207776483
Lånetype: Serielån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo: 817 386,00
Innfrielsesdato: 30.04.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208040642
Lånetype: Serielån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo: 1 084 991,00
Innfrielsesdato: 30.01.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207776483
Restsaldo: kr. 7 944,43,-
Kapitalkostnader: kr. 213,89,-

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208040642
Restsaldo: kr. 10 546,20,-
Kapitalkostnader: kr. 178,13,-

Fellesformue

Kr 8 511,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskap for 2023 viser et underskudd på kr 340.485,- mot et budsjettert overskudd på kr 1.002.000,-. Det ble for 2024 budsjettert med et overskudd på kr 207.332,-.

Driftskostnadene er høyere på grunn av større arbeider gjeldene rehabilitering av bunnlegning og vinduer og fasader. Det var ikke budsjettert. Det er og budsjettert for lavt for kommunale avgifter. Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rente på sameiets lån.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bruk av kullgrill og engangsgriller er forbudt på sameiets område. I gårdsrommet kan felles kullgrill benyttes. På takterrassene er bruk av gassgrill tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til vesentlig skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 209 kvm (Eiertomt)
Sameiet har en flott, felles bakgård til bruk for beboerne. Det er organisert en egen hagekomitee som sørger for at arealene er pent opparbeidet til enhver tid. Bakgården består av beplantning og grøntområder, sittegrupper og lekeområde for barn.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen med parken som nærmeste nabo. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken og Iladalen frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til boligen. Kiellands Hus er like i nærheten med matvarebutikk, frisør, bokhandel, blomsterbutikk, kaféer, bensinstasjon, restauranter m.m. Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri. Ca. ti minutters gange til

Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Rett ved leiligheten ligger Telthusbakken, like nedenfor Gamle Aker kirke. Telthusbakken er preget av lav, gammel trehusbebyggelse, hovedsakelig fra første halvdel av 1800-tallet.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett/Ila/Ringnes Park, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane og lekeplasser. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter. Man kan gå koselige turer langs Akerselva helt fra Maridalen til Bjørvika. For naturopplevelser i skog og mark er Maridalen, i sykkelavstand, et populært utfartssted hele året.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21, 26 og 37 er i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn.

OsloMet på Bislett ligger kun ca. 10 minutters gange. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand fra boligen.

Boligen ligger i et svært barnevennlig sameie med nærhet til flere barnehager i området. Akersbakken barnehage er for øyeblikket stengt for oppussing, men du finner splitter nye Breidablikk barnehage. Bare 200 meter fra leiligheten. I tillegg er Fryd barnehage og Melkeveien barnehage i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Akersbakken 12 - Tilbygg, påbygg og fasadeendring. Saksnummer: 202454618
Bjerregaards gate 58 A - Oppdeling av en boenhet til to boenheter. Saksnummer: 202460438
Bjerregaards gate 56 A-H og Waldemar Thranes gate 47 A-D og 49 A-D - Oppføring av balkonger. Det søkes om erstatning og utvidelse av eksisterende brannbalkonger i 4. og 5. etasje, oppføring av femti nye balkonger i 2. og 3. etasje og 12 franske balkonger i 1. etasje på fasade mot bakgård på eiendommen i

Bjerregaards gate 56 A-H og Waldemar Thranes gate 47 A-D og 49 A-D. Status: Tillatelse gitt. Saksnummer: 202552937
Bjerregaards gate 11 - Oppføring av bygg med ni boenheter. Søknaden omfatter oppføring av en bygård – en «infill», som plasseres mellom og inntil eksisterende bygårder mot Bjerregaards gate. Tiltaket gjelder også opparbeidelse av uteareal på eiendommen. Tomtens areal: 541,2 m². Tiltakets bruksareal (BRA): 632 m². Antall sykkelplasser: 22. Uteoppholdsareal: 216 m² på bakken uten tak og 34 m² på takterrasse. Saksnummer: 202119225.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/218/67/86:
04.06.1912 - Dokumentnr: 901185 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1988 - Dokumentnr: 9098 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 25,000
MED PRIORITET etter 90% AV LÅNETAKST
AVH. AV FORSIKRINGSRÅDETS TAKSTMANN
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2025 - Dokumentnr: 645467 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

05.02.1988 - Dokumentnr: 9098 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 86
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1060/109117
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 102 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.
Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 605,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging inkl. stylingliste kr. 12 800,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. juni 2025

Ansvarlig megler

Carl Christian Stierna, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Megler

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40722115

Megler 2

Carl Christian Stierna, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Bjerregaards gate 29H

Bjerregaards gate 29H

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 409 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	6 min 0.4 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	11 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	22 min 1.7 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km

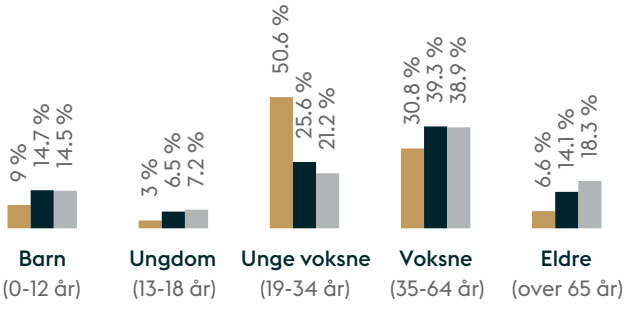
Offentlig transport

Falck Ytters plass	Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

Barnehager

Akersbakken barnehage (1-5 år)	39 barn	2 min 0.2 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	4 min 0.3 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1...	51 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Aker/St. Hanshaugen	4.172	2 820
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Falck Ytters plass	3 min
Ila skole	6 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	3 min
SiO Athletica Vulkan	7 min

«Folk er vennlige og det er et godt samhold :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Bjerregaards gate 29H, 0172 OSLO
OSLO kommune
gnr. 218, bnr. 67, snr. 86

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 04.06.2025 **Rapportdato:** 07.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1299 **Referansenummer:** AR1924

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Bjerregaards gate 29H, 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 67
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1929. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2020:
- Pusset opp leiligheten,

2021:
- Byttet kjøkkenbenk.
- Oppdatert elektrisk anlegg i 2020, 2023 og 2025.

Skader:
- Det var fukt i taket da vi pusset opp i 2020, dette ble tatt hånd om av sameiet, og det har ikke vært noe videre utvikling siden.

Opplysninger gitt av eier før befaring.

Selveierleilighet - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire og betong i trappegang. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Flat takkonstruksjon, tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte flater. Vegger med malte plater og betong. Gulv med originalt heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,68 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

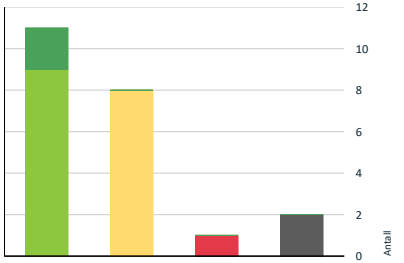
Vegg mellom stue/kjøkken er revet.

Bjerregaards gate 29H, 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 67
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Spesialrom > 4. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1929

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1929. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire og betong i trappegang. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Flat takkonstruksjon, tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

Overflater

Himlinger med malte flater. Vegger med malte plater og betong. Gulv med originalt heltregulv. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,68 m.

Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Bjerregaards gate 29H, 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 67
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

Det er målt 16,5 cm gjennom stue, spisestue og kjøkken. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

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

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Innvendige dører

Formpressede innerdører med speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: Eier opplyser at Varden Entreprenør. Org.nr. 992 574 461 utførte oppussingen.

4. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



4. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bjerregaards gate 29H, 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 67
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

4. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å møte kravet i NS3600 bør det monteres mekanisk avtrekk. Det anses ikke som nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal

kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Det foreligger en el-kontroll, datert: 10.02.2025.

Bjerregaards gate 29H, 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 67
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

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

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

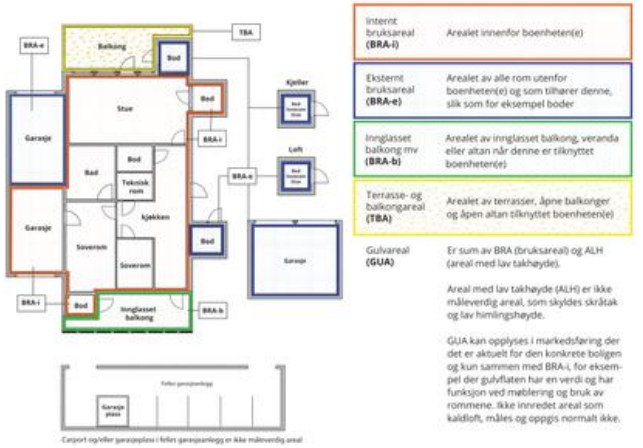
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Bjerregaards gate 29H, 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 67
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		3		3	
4. etasje	96			96	
Kjeller		5		5	
SUM	**96**	**8**			
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Kjellerbod	
4. etasje	Entré, bad, 2 soverom, toalettrom, spisestue, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 3,3 m².
- En kjellerbod på ca. 5,4 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Vegg mellom stue/kjøkken er revet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	96	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Katarina Angel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	67		86	4209 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjerregaards gate 29H, 0172 OSLO

Hjemmelshaver
Katarina Isabel Garcia Benito Angel og Alexander Sollie Hvaring

Eierandel
1060 / 109117

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjerregaards gate 29H, 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 67
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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/AR1924

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Angel, Katarina I G Benito	9578-5999-4-2540831	2025-06-06 17:37:30
Hvaring, Alexander Sollie	9578-5999-4-1860621	2025-06-06 17:35:36

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
6. jun. 2025

Oppdragsnummer
5-0250/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjerregaards gate 29H, 0172 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Katarina Angel, Alexander Sollie Hvaring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. januar 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5614874
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderom ble totalrenovert i regi av sameiet i 2016, arbeidet ble utført av Varden Entreprenør.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: se over

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varden Entreprenør

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har vært gjennomført diverse vedlikeholds- og oppgraderingsarbeid på bygget i vår eietid. Alt er gjort av fagfolk og i regi av sameiet. Vi har ikke helt oversikt over detaljene.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av Elektrikergruppen i 2020 og 2022. Arbeid utført av EL-alliansen i 2023 og 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I 2025 av Elvia.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Det har vært gjort noen utbedringer i bygget i regi av sameiet, men har ikke nærmere oversikt over det.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke av oss. Har ikke oversikt utover det

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant for vår leilighet (4. etg.)

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Ja, det har vært oversvømmelse fra offentlig rør i kjellerbod i en annen oppgang, men det har ikke påvirket vår bod eller oppgang.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Noen skruehull etter veggmonterte hyller på gjesterom og i mellomstue. Fukt i tak ble oppdaget da vi pusset opp leiligheten i 2020. Kilden var rekkverkskonstruksjon på takterrasser. Det ble gjennomført tiltak i regi av styret, og vi har siden ikke hatt noen videre utvikling. Rehabilitering av takterrasser for å forebygge fremtidige lekkasjer er på styrets vedlikeholdsplan for de kommende årene.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Diverse avvik påpekt av eltilsyn og utbedret i 2025.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Ja, som er typisk for gamle bygg.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Det har vært tilbakeslag i en annen oppgang. Ikke noe hos oss.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra KAPH Entreprenør ifbm fukt i tak (2020) Eltilsynsrapport fra Elvia (2025)

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2019 med tilhørende dokumenter

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Sameiet utreder oppussing av fasader, inkl. takterrasser og vinduer. Uvisst når dette arbeidet vil påbegynne og hvordan det evt. vil finansieres.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0250/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hvaring, Alexander Sollie	2025-06-06	Angel, Katarina I G Benito	2025-06-06

Identifikasjon

bankID Hvaring, Alexander Sollie

Identifikasjon

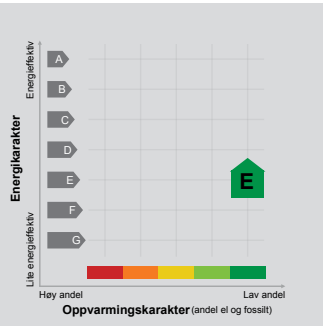
bankID Angel, Katarina I G Benito

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Bjerregaards gate 29H
Postnummer	0172
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	67
Seksjonsnummer	86
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80535848
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-129014
Dato	02.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1931
Bygningsmateriale:	
BRA:	106
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Hedda Larsen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: hedda.larsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0250/25 . Vår ref.: 5251-1-086 Dato: 30.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bjerregaards Gate 29
Organisasjonsnr:	983781152
Seksjonseier:	Hvaring, Alexander Sollie
Medeier:	Angel, Katarina Isabel Garcia Benito
Leilighetsnummer:	086
Adresse:	Bjerregaards Gate 29 H, 0172 OSLO
Seksjonsnummer:	86
Gnr.	218
Bnr.	67

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 88303852.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energitjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og sende inn skjema til Techem Norge AS. Skjemaet lastes fra Techem: http://www.techem.no Loftsleilighetene varmes opp med elektrisitet og er pr. i dag ikke en del av sentralvarmesystemet i sameiet,men koblet på felles varmtvann Med mindre det blir bestemt å inkludere loftsleilighetene i fjernvarmeprosjektet, skal eierne av lofts seksjoner heller ikke være med og betale for dette. Vedtekter med vedlegg er å anse som en sameiekontrakt og skal undertegnes av kjøper og sendes forretningsfører sammen med melding om salg. Jfr. vedtektenes ¤ 3. Styret vil ha telefonnummer og e-post adresse til nye eiere. Nye eiere må fylle ut målerstanden på radiatormålerne ved overtakelse.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207776483
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	817 386,00
Innfrielsesdato:	30.04.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208040642
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	1 084 991,00
Innfrielsesdato:	30.01.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 483,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	1 819,00	1 657,00 fra 01.07.2025
Felleskostnader	4 475,00	
Bredbånd	189,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	828,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 584,-
Annen formue:	8 511,-
Gjeld:	19 606,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207776483
Restsaldo:	7 944,43
Kapitalkostnader:	213,89

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208040642
Restsaldo:	10 546,20
Kapitalkostnader:	178,13

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 18 490,63,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Kenneth Dokken pr. e-post: jan.kenneth.dokken@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Marie Pernille Sivertsen, e-post: styret@bjerra29.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll for ekstraordinært årsmøte i sameiet Bjerregaardsgate 29.

Gamle Aker kirkesenter, 22. mars 2023.

Sak 1: Valg av møteleder

Anders Blix valgt med akklamasjon.

Sak 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Antall stemmeberettigede: 61, hvorav 12 fullmakter.

Sak 3. Valg av én til å føre protokoll og minst én eier som protokollvitne
Forlaget fra styret godkjent. Protokollfører: Jarle Roheim Håkonsen.
Protokollvitne: André Langseth og Marianne Alfsen.

Sak 4 Godkjenning av innkalling og dagsorden
Innkalling og dagsorden godkjent, mot 26 stemmer. 5 avsto.

Sak 5 Vedlikeholdsprosjekt for fasade og vinduer – beslutning om gjennomføring
Det ble etter en tids debatt om manglende informasjon og beslutningsgrunnlag lagt fram forslag om å utsette saken. Dette ble vedtatt med 39 stemmer.

Sak 6: Finansieringsform av fasade og vindusprosjekt.
Bortfalt som følge av vedtak i sak 5.

Jarle Roheim Håkonsen
Protokollfører.

André Langseth
Protokollvitne

Marianne Alfsen
Protokollvitne

Transaksjon 09222115557409643384 Signert AB, JRH, AL, MA

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Sameiet Bjerregaards Gate 29

Organisasjonsnummer: 983781152
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. februar kl. 09:00 til 12. februar kl. 23:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en seksjonseir til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Wenche Nag er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av tillitsvalgte

Suppleringsvalg med varighet fram til ordinært årsmøte (som normalt avholdes i løpet av april). MERK: Det står i valgoversikten at kandidatene velges for 1 år. Dette er IKKE riktig, men kan dessverre ikke endres i oppsettet. Vi presiserer derfor at **alle valg på dette møtet kun gjelder for perioden fram til neste ordinære årsmøte.**

Innstilling

Styret slutter seg til valgkomiteens innstilling og anbefaler seksjonseierne å stemme for de foreslåtte kandidater.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Anders Blix (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anders Blix

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Randi Stokke (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Randi Stokke

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jarle Roheim Håkonsen (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jarle Roheim Håkonsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5251
Sameiet Bjerregaards Gate 29

Velkommen til årsmøte i Sameiet Bjerregaards Gate 29

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
13. mai 2024 kl. 18:00, Gamle Aker kirkesenter, Akersbakken 30.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Informasjonsdel etter det ordinære årsmøtet
Etter det ordinære årsmøtet vil styret informere om status i pågående saker – blant annet fasade- og vindusprosjektet og balkonggruppas arbeid.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne velges på årsmøte.
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Behandling av innkomne forslag 1: Tillatelse til oppbevaring av to sager i kjelleren i oppgang B
8. Behandling av innkomne forslag 2: Oppgradering av bakgården - mindre tiltak
9. Behandling av innkomne forslag 3: Ny bruk av søppelskuret
10. Behandling av innkomne forslag 4: Internkontroll og økonomistyring i sameiet
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Bjerregaards Gate 29

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne velges på årsmøte.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat -340 485 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat -340 485 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Vedlegg

1. 5251 Sameiet Bjerregaards Gate 29 - årsrapport 13.05.2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000

Sak 7

Behandling av innkomne forslag 1: Tillatelse til oppbevaring av to sager i kjelleren i oppgang B

Forslag fremmet av:
Kristian Fløtre, seksjon 54

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Meldt inn av Kristian Fløtre, seksjon 54

Tillatelse til oppbevaring av to sager i kjelleren i oppgang B
Jeg har laget meg et lite verksted for trearbeid i den ene kjellerboden min, men har to sager (en bordsag og en båndsag) som ikke får plass. De står i dag i fellesområdet i kjelleren, og jeg håper de kan fortsette å stå der frem til eventuell annen bruk av kjelleren er vedtatt. Sagene opptar lite plass, og kan flyttes ved behov. De brukes kun med støvavsug, og jeg sørger også for å holde hele kjelleren ren ved å støvsuge jevnlig. Verkstedet har blitt en viktig hobby for meg, og har blant annet gitt meg mulighet til å bidra til vedlikehold av sameiets utemøbler og hjelpe naboer. Sagene oppbevares på eget ansvar, og sikres så de ikke kan brukes av andre enn meg.

Seksjonseiers forslag til vedtak:
Kristian Hole Fløtre kan – inntil videre og på eget ansvar – ha en båndsag og en bordsag stående i fellesarealene i kjelleren i oppgang B. Sagene må fjernes dersom sameiet vedtar annen bruk av arealene, eller dersom bruken er til sjenanse for de andre beboerne i oppgangen.

Styrets innstilling
Forvaltningen av sameiets fellesarealer er tillagt styret.

Sameiets husordensregler er vedtatt av årsmøtet, og slår fast at privat oppbevaring i fellesarealene ikke er tillatt. Styret kan ifølge husordensreglene gi dispensasjon etter søknad, ved spesielle behov og «for et kort, avgrenset tidsrom».

Styret ønsker ikke å innvilge dispensasjon til dette formålet, og anbefaler at årsmøtet heller ikke gjør det – av to hovedgrunner:

1) LIKEBEHANDLING:

Styret har stor forståelse for ønsket om mer plass til utøvelse av hobbyer og annen privat bruk av fellesarealer. Det tror vi gjelder mange seksjonseiere. Likebehandling er imidlertid et grunnleggende forvaltningsprinsipp. Tildeling av enerett til bruk av fellesarealer til private formål vil åpne for en praksis som det blir vanskelig å følge opp på rettferdig vis. Styret henviser til det pågående arbeidet med en mulighetsstudie for sameiets fellesarealer, hvor tilrettelegging for bedre utnyttelse av fellesarealer til felles nytte og trivsel er et viktig element.

2) HMS:

Det er styrets ansvar å påse at sameiet overholder lovpålagte regler om blant annet sikkerhet og brannvern. Etter styrets årlige HMS-befaring i februar, mottok Fløtre i mars 2024 pålegg om å fjerne store elektriske sager og treverk fra fellesarealene i oppgang B, samt skjøteledninger koblet til felles strømuttak – som er utplassert usikret og uten søknad til styret.

Et eventuelt vedtak om innvilgelse fra årsmøtet vil ikke kunne iverksettes før styret har utredet eventuelle lovpålagte krav til bruk og sikring, samt etablering av strømtilkobling som ikke belastes fellesskapet. Kostnader til nødvendige tiltak og kostnadsfordeling er ikke estimert i forslaget.

Styrets forslag til vedtak:
Seksjon 54 innvilges ikke dispensasjon til å benytte fellesarealer i kjeller i oppgang B slik det er beskrevet i forslaget. Forslaget avvises.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Behandling av innkomne forslag 1: Tillatelse til oppbevaring av to sager i kjelleren i oppgang B
- Mot Behandling av innkomne forslag 1: Tillatelse til oppbevaring av to sager i kjelleren i oppgang B

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Kristian Hole Fløtre kan – inntil videre og på eget ansvar – ha en båndsag og en bordsag stående i fellesarealene i kjelleren i oppgang B. Sagene må fjernes dersom sameiet vedtar annen bruk av arealene, eller dersom bruken er til sjenanse for de andre beboerne i oppgangen. Sakn
2. Seksjon 54 innvilges ikke dispensasjon til å benytte fellesarealer i kjeller i oppgang B slik det er beskrevet i forslaget. Forslaget avvises.

Sak 8

Behandling av innkomne forslag 2: Oppgradering av bakgården - mindre tiltak

Forslag fremmet av:
Kristian Fløtre, seksjon 54

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Oppgradering av bakgården - mindre tiltak

Den fine bakgården er en av grunnene til at vi kjøpte leilighet her, og vi tilbringer mye tid her ute med barna. Bakgården begynner dessverre å preges av forfall og manglende vedlikehold, men det ser dessverre ut som tyngre vedlikehold av fasader og vinduer må prioriteres foran en større oppgradering av bakgården. Jeg tror likevel at vi kan gjøre mye med enkle tiltak, og at det er flere som kan tenke seg å bidra med dugnadsinnsats. Jeg foreslår derfor at vi setter av et årlig beløp til å løfte trivselen i bakgården, på samme måte som vi har gjort for fellesterrassene. Tilskuddet kan for eksempel forvaltes av den nye sosialkomiteen, og brukes til innkjøp av uteleker til barna, utemøbler, gassgrill, planter osv., tilrettelegging for sosiale arrangement i bakgården og lignende.

Seksjonseiers forslag til vedtak:
Det settes årlig av egne midler til tiltak i bakgården. Tiltak som bidrar til økt trivsel for barn og unge prioriteres.

Styret kan delegere forvaltningen av midlene til en komité. For 2024 settes det av inntil 60 000 kroner.

Alternativt forslag til vedtak fra seksjonseier:
Det settes årlig av egne midler til tiltak i bakgården. Tiltak som bidrar til økt trivsel for barn og unge prioriteres. Styret kan delegere forvaltningen av midlene til en komité. Ordningen med tilskudd til takterrassene avvikles, og eventuelle udisponerte midler for 2024 benyttes til tiltak i bakgården. Fra 2025 avsettes et årlig beløp på 60 000 krone

Styrets innstilling
Styret er ikke enig i at gårdsrommet er preget av forfall og manglende vedlikehold. Sameiets grøntkomité legger hvert år ned et stort arbeid i å vedlikeholde grøntarealer, med hjelp fra Hagepleie AS. For øvrig holdes gårdsrommet ryddig og rent av vaktmester, samt gjennom årlig dugnad. Totalt sett bruker sameiet hvert år betydelige midler til vedlikehold og trivsel i gårdsrommet.

En større oppgradering av gårdsrommet er en del av styrets langsiktige utviklings- og vedlikeholdsplan. Det er riktig som seksjonseier skriver, at tyngre vedlikehold av fasader og vinduer må prioriteres foran en større oppgradering av gårdsrommet. Styret mener det er fornuftig med tanke på både økonomi og ressursbruk, men også fordi gårdsrommet vil måtte disponeres av entreprenør i anleggsperioden for et fasade- og vindusprosjekt.

Styret mener at ordningen med trivselsmidler til takterrassene er et positivt og godt innarbeidet tiltak. Ordningen er populær og har skapt entusiasme, dugnadsinnsats, trivsel og fellesskap mellom naboer, som går sammen om innkjøp og vedlikehold av planter og møbler. Ordningen er budsjettert og vedtatt videreført også i 2024.

Fløtre søkte i juli 2023 styret om å opprette egne trivselsmidler også for gårdsrommet, blant annet til felles innkjøp av barneleker. Styret vedtok følgende:

«Trivselsmidlene til takterrassene er øremerket utemøbler, potter og planter. Dette er tiltak sameiet allerede bekoster i gårdsrommet. Derfor har vi besluttet at vi ikke innfører trivselsmidler i gårdsrommet, ei heller utvider ordningen til å kjøpe inn uteleker. Vi tenker at det beste er om den enkelte tar med seg egne leker og evt. rydder dem inn i egen bod/leilighet når de ikke er i bruk.»

Styret mener likevel det er en god idé å sette av en årlig sum i budsjettet til trivselstiltak i gårdsrommet, initiert av beboerne. Styret har ansvar for HMS i sameiet, og ordningen og midlene må forvaltes av styret. Budsjettering er også styrets ansvar, og årlig budsjett for tiltak, både i gårdsrom og på takterrasser, må tilpasses øvrige budsjettmessige prioriteringer.

Styrets forslag til vedtak:
Styret setter av et årlig beløp i budsjettet til trivselstiltak i gårdsrommet initiert av beboerne, etter søknad.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Behandling av innkomne forslag 2: Oppgradering av bakgården - mindre tiltak
- Mot Behandling av innkomne forslag 2: Oppgradering av bakgården - mindre tiltak

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det settes årlig av egne midler til tiltak i bakgården. Tiltak som bidrar til økt trivsel for barn og unge prioriteres. Styret kan delegere forvaltningen av midlene til en komité. For 2024 settes det av inntil 60 000 kroner.

2. Det settes årlig av egne midler til tiltak i bakgården. Tiltak som bidrar til økt trivsel for barn og unge prioriteres. Styret kan delegere forvaltningen av midlene til en komité. Ordningen med tilskudd til takterrassene avvikles, og eventuelle udisponerte midler for 2024 benyttes til tiltak i bakgården. Fra 2025 avsettes et årlig beløp på 60 000 kroner

3. Styret setter av et årlig beløp i budsjettet til trivselstiltak i gårdsrommet initiert av beboerne, etter søknad.

Sak 9

Behandling av innkomne forslag 3: Ny bruk av søppelskuret

Forslag fremmet av:
Kristian Fløtre, seksjon 54

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Ny bruk av søppelskuret

Ved å åpne det gamle søppelskuret på langsiden mot oppgang E, kan vi få et fint og skjermet uteareal som kan brukes til sittegrupper og grill. Skuret er asfaltert og har både belysning og stikkontakt, og kan dermed brukes året rundt. For oss som har barn vil dette være særlig kjærkomment, og jeg bidrar gjerne med dugnadsinnsats for å gjennomføre tiltaket. I utgangspunktet bør taket på skuret gi lav risiko for at ny bruk medfører særlige støyplager, og en hensiktsmessig søppelkasse bør uansett settes frem. Dersom ny bruk likevel medfører vesentlige problemer med støy eller forsøpling, kan skuret enkelt stenges av igjen eller rives. Langs baksiden av skuret kan det for øvrig etableres overbygde parkeringsplasser for lastesykler eller barnevogner, slik at sykkelstativene som står i bakgården kan fjernes. Innkjøp av nye sittemøbler og en gassgrill til skuret vil ytterligere øke bruksverdien, og gjøre det langt enklere (og tryggere) å grille i bakgården. Vaktmester kan få ansvar for å bytte tomme gassbeholdere fortløpende.

Seksjonseiers forslag til vedtak:
Skuret i bakgården omdisponeres til uteoppholdsareal, ved at det lages en større åpning i langveggen mot oppgang E. Styret sørger for å få på plass en søppelbøtte, som tømmes regelmessig av vaktmester. Arbeidet utføres i størst mulig grad på dugnad, men det settes av 20 000 kroner til eventuelle uforutsette kostnader.ehandling av innkomne forslag,

Seksjonseiers forslag til supplerende vedtak:
Det settes av 100 000 kroner til innkjøp av nye sittemøbler og en gassgrill til skuret i bakgården. Det kjøpes inn to gassflasker som lenkes fast til grillen, og vaktmester får ansvar for å bytte tomme beholdere fortløpende.

Styrets innstilling

I dag brukes skuret som elsykkel-garasje. Trygg og ryddig parkering av elsykler er et økende behov og et viktig tiltak i sameiet. Styret anser at nåværende bruk løser en vesentlig utfordring, og bør videreføres inntil det foreligger en mer helhetlig plan for uterom og sykkelparkering.

Styret anser også at det er stor sannsynlighet for at tiltaket vil kreve mer omfattende ressursbruk enn det som fremkommer i forslaget. Det er ikke klart om det foreligger søknadsplikt eller lovpålagte HMS-krav som må tilfredsstilles for tilpasning til foreslått bruk. Styret stiller seg tvilende til om de foreslåtte 20 000 vil dekke alle utgifter til å sikre trygg bruk og nødvendig tilrettelegging.

Det er positivt at seksjonseierne engasjerer seg i utvikling av gårdsrom og fellesarealer. Styret ønsker imidlertid ikke å prioritere nye, ressurskrevende prosjekter i gårdsrommet før et nødvendig fasade- og vindusprosjekt er gjennomført. Tilrettelegging for endret bruk (eventuelt riving) av skuret bør inngå i en større og mer helhetlig plan for utvikling av gårdsrommet, med utgangspunkt i det pågående arbeidet med å realisere prosjekter identifisert mulighetsstudien for sameiets fellesarealer.

Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer for å vedtas, jf. sameiets vedtekter pkt 8-8 (2) a):

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

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

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

Styrets vurdering av supplerende forslag om sittemøbler og gassgrill i gårdsrommet:
Styret ivaretar alminnelig orden, vedlikehold, renhold og møblering i gårdsrommet. Grøntkomiteen sørger for stell og utskifting av beplantning. Utover dette er det utplassert kullgriller til felles benyttelse.

På sameiets felles takterrasser er gassgriller privat eiendom, og vedlikehold og utskifting av gassbeholdere er eiernes ansvar. Styret anser at dette fungerer utmerket, og at det ikke er rimelig at vedlikehold av gassgriller og utskifting av gassbeholdere skal bekostes av fellesskapet. Styret minner også om at vaktmestertjenester allerede utgjør en betydelig andel av sameiets årlige felleskostnader. Med kullgriller i gårdsrommet, hvor brukerne selv sørger for renhold og innkjøp av grillkull, mener styret at behovet imøtekommes på en trygg, enkel og funksjonell måte, med minimale vedlikeholdsbehov og kostnader.

Styret har til orientering vedtatt å kjøpe inn nye, vedlikeholdsfrie sittemøbler til gårdsrommet i 2024.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Behandling av innkomne forslag 3: Ny bruk av søppelskuret
- Mot Behandling av innkomne forslag 3: Ny bruk av søppelskuret

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Skuret i bakgården omdisponeres til uteoppholdsareal, ved at det lages en større åpning i langveggen mot oppgang E. Styret sørger for å få på plass en søppelbøtte, som tømmes regelmessig av vaktmester. Arbeidet utføres i størst mulig grad på dugnad, men det settes av 20 000 kroner til eventuelle uforutsette kostnader.

2. Det settes av 100 000 kroner til innkjøp av nye sittemøbler og en gassgrill til skuret i bakgården. Det kjøpes inn to gassflasker som lenkes fast til grillen, og vaktmester får ansvar for å bytte tomme beholdere fortløpende.

3. Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises

Sak 10

Behandling av innkomne forslag 4: Internkontroll og økonomistyring i sameiet

Forslag fremmet av:
Kristian Fløtre, seksjon 54

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Internkontroll og økonomistyring i sameiet

Etter å ha vært med i styret i forrige periode (2022-2023), opplevde jeg at det var store mangler ved internkontrollen og økonomistyringen i sameiet. Styret hadde – etter min oppfatning – verken egnede system eller rutiner for internkontroll, og hadde heller ikke planer for forvaltning, drift og vedlikehold. Dette gjør det blant annet vanskelig å fange opp og utbedre skader på et tidlig tidspunkt, og å kontrollere om tjenester leveres og utføres i henhold til avtale – som for eksempel snørydding og å holde oppsyn med takterrasser og rasfare i perioder med store snøfall. Når små skader over tid får utvikle seg til store, bidrar det både til å redusere det visuelle inntrykket av sameiet og øker kostnadene til tyngre vedlikehold. Bedre oppfølging av drift og vedlikehold vil etter min mening både øke trivselen og over tid redusere de samlede kostnadene til vedlikehold. Det finnes flere spesialiserte leverandører av internkontrollsystemer for boligsameier.

Økonomistyringen har også – etter min oppfatning – vært mangelfull, noe vi det siste året har merket konsekvensen av gjennom to ekstraordinære økninger i felleskostnadene, som har vært høyere enn prisstigningen i perioden. Oppfølgingen av sameiets leverandører av eksempelvis vaktmester og gartnertjenester har også, igjen etter min erfaring, ikke vært tilfredsstillende; verken med tanke på utførelse eller kontraktenes utforming og omfang, og må skjerpes betydelig. Det er også viktig at styret benytter kompetente og anerkjente rådgivere når det er nødvendig, som for eksempel i forbindelse med større vedlikeholdsprosjekter. Etter min vurdering har særlig leveransene fra OBOS Prosjektledelse vært altfor dårlige, og bidro vesentlig til at vindusprosjektet havarerte. En langsiktig vedlikeholdsplan som ble bestilt fra OBOS hadde også så store mangler at den i praksis var ubrukelig.

Foruten at kravet om internkontroll er lovfestet, vil et godt system og gode rutiner også bidra til å forenkle styrets arbeid og gi et bedre grunnlag for god økonomistyring. Jeg mener derfor at etablering av et godt internkontrollsystem og gode rutiner for økonomistyring må ha høy prioritet i kommende styreperiode, og at

styret om nødvendig må innhente ekstern bistand.

Seksjonseiers forslag til vedtak:
Styret sørger for at nødvendige systemer og rutiner for forvaltning, drift og vedlikehold av sameiet er på plass og oppdateres jevnlig. Styret redegjør for system og rutiner på neste årsmøte. Minst ett av styrets medlemmer bør i løpet av perioden ha gjennomført kurs i styrearbeid.

Styrets innstilling
Styret er uenig i premissene for forslaget, som i praksis er en mistillitserklæring til det sittende styrets evne til å ivareta det lovpålagte ansvaret og utføre de mest grunnleggende oppgaver et sameiestyre er pålagt. Forslagsstiller var for øvrig selv styremedlem i forrige periode, uten å inkludere seg selv i kritikken som fremføres.

Ingen av påstandene er dokumentert. Det sittende styret avviser at vesentlige forpliktelser i forhold til økonomi, drift og HMS ikke blir ivaretatt:

- Sameiet har gjennom mange år hatt gode rutiner for internkontroll og økonomistyring. Styrets viktigste ressurs for planmessig oppfølging av lovpålagte forpliktelser, er et aktivt samarbeid med OBOS forvaltning samt det omfattende og svært gode digitale styringssystemet Styrerommet – som kommunikasjonsplattformen Vibbo er en del av.
- Sameiet har god økonomi, og god økonomistyring. Vi har nesten ikke lån, og felleskostnadene er moderate sammenlignet med tilsvarende gårder. Det sittende styret leverer et regnskap i balanse for 2023. To økninger av fellesutgiftene i løpet av ett år må ses i lys av kostnadsøkninger, samt at fellesutgiftene før dette ikke var økt siden 2019. Sameiets faste kostnader har økt mer enn generell prisstigning de to siste årene. Som eksempel har vann- og avløpsavgiften alene gått opp med 20 % fra 2023 til 2024. Styret reforhandler løpende avtaler og følger opp lån for å få bedre betingelser.
- Sameiet har, siden mange år tilbake, gode HMS-rutiner. I siste styreperiode har vi tatt ytterligere grep. For nærmere redegjørelse, se oversikt på Vibbo: https://vibbo.no/bjerregaardsgate-29/tema/helse-miljo-og-sikkerhet
- Styret har i 2023 tatt i bruk vedlikeholdsmodulen i det digitale styringssystemet fra OBOS Forvaltning. En ny 10-års vedlikeholdsplan er under arbeid. I tråd med årsmøtevedtak jobber styret nå med å utarbeide et bredere kunnskapsgrunnlag for et nytt forslag til prosjekt for oppussing av fasade og utskifting av vinduer.
- Styret følger tett opp alle leverandører, som vaktmester og gartner.

Styrearbeid er et lagarbeid. Framdrift og gode resultater krever grunnleggende respekt for andres synspunkter, evne til samarbeid på tross av ulike syn, og stor arbeidsinnsats over tid. Vi har vært et godt lag i siste styreperiode – og har gode samarbeidspartnere å støtte oss på.

Behov for kurs og opplæring internt, mener styret at årsmøtet bør ha tillit til at styret klarer å vurdere selv.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Behandling av innkomne forslag 4: Internkontroll og økonomistyring i sameiet
- Mot Behandling av innkomne forslag 4: Internkontroll og økonomistyring i sameiet

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret sørger for at nødvendige systemer og rutiner for forvaltning, drift og vedlikehold av sameiet er på plass og oppdateres jevnlig. Styret redegjør for system og rutiner på neste årsmøte. Minst ett av styrets medlemmer bør i løpet av perioden ha gjennomført kurs i styrearbeid.

2. Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hege Imerslund
- Katarina Angel

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Blix
- Morten Adrian Lien

Valg av 4 grøntkomiteen Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som grøntkomiteen:

- Christian Waaler
- Darya Bernett Rekdal
- Ilja Hendel
- Thea Marcelie Togstad

Valg av 3 sosialkomiteen Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som sosialkomiteen:

- Terje Baakind
  Mangler 2 medlemmer. Dersom ingen melder seg på årsmøtet, utgår komitéen.

Valg av 3 valgkomiteen Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Christian Caspersen
- Darya Bernett Rekdal

• Stig Saxegaard

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Alfsen	Bjerregaardsgate 29 B
Nestleder	Hege Imerslund	Bjerregaardsgate 29 C
Styremedlem	Anders Blix	Bjerregaardsgate 29 J
Styremedlem	Jarle Roheim Håkonsen	Bjerregaardsgate 29 E
Styremedlem	Randi Stokke	Bjerregaards Gate 29 F
Varamedlem	Svein Thompson	Bjerregaards Gate 29 K
Varamedlem	Marius Ytterdal	Bjerregaards Gate 29 E

Valgkomiteen

Christian Klevstad Caspersen	Bjerregaardsgate 29 D
Alexander Leborg	Bjerregaards Gate 29 C
Wenche Nag	Bjerregaardsgate 29 G

Alexander Leborg trakk seg i januar 2024, før valgkomiteen startet sitt arbeid.

Generelle opplysninger om Sameiet Bjerregaards gate 29

Sameiet består av 102 seksjoner. Sameiet Bjerregaards gate 29 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983781152, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 218 67

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Bjerregaards gate 29 har ingen ansatte.

Kontaktdetaljer og informasjon: Vibbo

Informasjon om sameiet og ditt boforhold finner du ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, kontaktdetaljer til styret og alt du trenger å vite om sameiet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

BESKYTTET

Styrets arbeid

Styret har fem medlemmer. Årsmøtet 2023 valgte ny styreleder og to nye styremedlemmer.

Styreverv i et stort sameie medfører et stort personlig ansvar for å ivareta seksjonseiernes felles interesser i samsvar med lov og vedtekter. I tillegg til ordinære og løpende oppgaver har styrets arbeid i perioden vært preget av restrukturering, ny fordeling av oppgaver samt opplæring og kvalitetssikring av rutiner og regelverk.

Styremøter
Styret har avholdt 10 ordinære møter i 2023 samt hatt løpende kontakt mellom møtene for koordinering av oppgaver og oppfølging av pågående saker.

Ekstraordinære årsmøter
Hege Imerslund fungerte i styrelederrollen i perioden oktober 2022 – januar 2023. For å imøtekomme formelle krav til styrelederrollen, ble det imidlertid nødvendig å velge ny styreleder for gjenstående del av perioden fram til ordinært årsmøte 2023. På ekstraordinært årsmøte 25. januar ble Anders Blix valgt til styreleder fram til neste ordinære årsmøte. Det ble også avholdt ekstraordinært årsmøte 22. mars for å behandle styrets forslag til gjennomføring av prosjekt for fasadeoppussing og vindusutskifting. Se egen sak om dette.

Løpende henvendelser

Styret håndtere hvert år et stort antall henvendelser fra sameierne via sameiets primære kommunikasjonskanal, Vibbo.no.

Under følger en kort oversikt over saker, oppgaver og prosjekter styret har arbeidet med i 2023:

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

HMS står høyt på styrets agenda. I styreperioden mai 2023/mai 2024 har styret jobbet med å oppdatere sameiets internkontrollsystem, for å sikre at alle HMS-krav etterleves.

I 2023 gjennomførte styret følgende HMS-aktiviteter:

Årlig HMS-befaring
Den årlige HMS-befaringen med inspeksjon av alle fellesarealer ble gjennomført 26. januar 2023. Hensetting av gjenstander og skrot i fellesarealer og rømningsveier er et stort og gjentakende problem. Styret minner spesielt om at forbudet mot oppbevaring av gjenstander også gjelder i alle oppganger og trappeavsatser.

Halvårlig skadedyrkontroll
Anticimex gjennomførte to faste inspeksjoner i 2023. Styret har fulgt opp avvik fortløpende – for eksempel tetting av sprekker der skadedyr kan komme til. Arbeidene ble gjort av fagfolk fra Anticimex.

BESKYTTET

Årlig brannøvelse

Årlig brannøvelse ble gjennomført 18. januar 2023. Det ble ikke meldt om problemer ved varsling, gjennomføring eller evakuering.

Årlig kontroll av brannvarslingsanlegget
Midt-Telemark Brannservice gjennomførte 30. oktober 2023 den årlige kontrollen med brannvarslingsanlegget, inkludert klokketest.

Oppfølging av feilmeldinger, brannvarslingsanlegget

Styret har fulgt opp feilmeldinger fortløpende. Ved flere tilfeller skyldes feilmeldinger at detektorer er ureglementert demontert eller fjernet i seksjoner (f.eks. ved oppussing eller falsk alarm) uten varsel til og godkjenning av styret. Det er i 2023 installert avstillingsbryter i næringslokalene til Vesuvio Pizza (seksjon 1), slik at personalet kan avstille falske alarmer og dermed unngå at alarmen utløses i alle leiligheter i oppgang B og påfølgende evakuering.

Vedlikehold og rehabilitering

Vedlikeholdsplan
En oppdatert langsiktig vedlikeholdsplan med kostnadsestimater er et viktig verktøy for styrets forvaltning og ivaretakelse av fellesskapets eiendom, men også for seksjonseiernes planlegging av egen økonomi.
I oktober 2022 mottok styret forslag til en ny langsiktig vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt. Styret behandlet planen i januar 2023 og konkluderte med at planen var for generell og uspesifisert på en rekke punkter. Planen er i styreperioden 2023/2024 under oppfølging.
Ved årsskiftet er arbeidet med langsiktig vedlikeholdsplan fortsatt pågående. Styret tok høsten 2023 i bruk en særskilt vedlikeholdsmodul i sameiets styringssystem (Styrerommet). Arbeidet fortsetter i 2024.

Rehabilitering av bunn- og uttrekksledninger
Bunn- og uttrekksledninger samt overvannsledninger ble rehabilitert høsten 2022. Ved årsskiftet gjensto utbedring av kollapsede nedgravde ledninger for takvann. Enviro Entreprenør AS fikk oppdraget med å legge ned nye overvannsrør og rehabilitere lyskassene som har avløp for overvann. OBOS Prosjekt AS var prosjektleder. Arbeidene ble utført første halvår 2023 og prosjektet ble finansiert med låneopptak.

Fasade- og vindusprosjekt
Ved et ekstraordinært årsmøte 22. mars 2023 la styret fram plan og forslag til vedtak om gjennomføring av et prosjekt for oppussing av gårdens fasade i kombinasjon med utskifting av samtlige vinduer. Under diskusjonen ble det fremmet synspunkter om utilstrekkelig informasjon og beslutningsgrunnlag, og et forslag om å utsette saken ble vedtatt med 39 mot 22 stemmer.
Basert på tilbakemeldinger på årsmøtet, nedsatte styret i august en arbeidsgruppe blant beboerne for å utarbeide innspill til styrets videre arbeid med å fremme et nytt forslag til vedlikeholdsprosjekt for fasade og vinduer. Arbeidsgruppa har bestått av Svein Thompson, Marion Aassved, Carl Petter Lehne, og Henrik Matheson. Styret fikk oversendt arbeidsgruppas innspill 19. desember 2023. Styrets arbeidet med å legge

BESKYTTET

frem et nytt prosjekt var fortsatt pågående ved årsslutt.

Vedlikehold av nedgravde søppelkontainere
Styret har fortløpende fulgt opp meldinger om feil og mangler knyttet til de nedgravde søppelkontainerne. I 2023 har vi hatt vi hatt service på nøkkelsystemet, samt generelt ettersyn av nedkast for alle fem brønner (med blant annet utskifting av støtdempende gummiknotter) – i regi av leverandør Conservo. Sameiet har også inngått avtale med Conservo om årlig spyling av brønner, med oppstart våren 2024.

Årlig vedlikeholdsspyling av bunnledning
Det er en såkalt svanke – en fordypning der partikler kan samle seg – på bunnledningen fra A- til D-oppgangen og videre ut til den kommunale hovedledningen i gata . TT-teknikk, som gjennomførte rehabiliteringen av bunnledningene for sameiet i 2022, opplyste av jevnlig vedlikeholdsspyling vil redusere risikoen for at ledningen tetter seg til. Styret inngikk derfor i 2023 avtale med TT-teknikk om årlig vedlikeholdsspyling av den aktuelle ledningen, med oppstart våren 2024.

Utbedring av utett rekkverksinnfesting
I kjølvannet av en forsikringssak om vanninntrenging i seksjon 82 (se under) og i samarbeid med Hesselberg Tak AS, vurderte styret at den mest sannsynlige årsaken til var utett rekkverksinnfesting på felles takterrasse i oppgang G/F. I vurderingen inngikk erfaringer fra tidligere tilfeller, hvor utett innfesting har vist seg å være årsaken til fukt i himlinger i seksjoner under takterrasser. I november 2023 rundtekket derfor Hesselberg Tak AS innfestingene på den ytre, felles takterrassen i oppgang G/F. Siden utbedringen har det vært mye nedbør og snø, men styret har ikke fått melding om ytterligere vanninntrenging, og anser derfor at årsaken til lekkasjen er funnet og utbedret.

Forsikringssaker

Styret har behandlet to forsikringssaker i 2023.

1) Lekkasje fra rør under kjøkkenbenk i en seksjon 95, oppgang D. Meldt inn i september 2023, avsluttet i februar 2024. Egenandel tilfalt sameier.

2) Fuktskader i seksjon 82, oppgang F, grunnet vanninntrenging fra tak eller terrasse. Sannsynlig årsak ble vurdert til å være utett rekkverksinnfesting på ytre felles takterrasse i oppgang G/F. Meldt inn i desember 2022, skadeårsak utbedret i november 2023 (se neste punkt), sak avsluttet i mars 2023. Egenandel tilfalt sameiet.

Daglig drift av fellesarealer

Vaktmesteravtale
Sameiet har avtale med ISS om vaktmestertjenester, renhold og gressklipping mv. Styret har i 2023 brukt tid på tettere oppfølging og etablering av bedre rutiner for kvalitetssikring, og vurderer at dette har ført til merkbare forbedringer og raskere respons. Av hensyn til både økonomi og kvaliteten på tjenestene planlegger styret likevel å ta avtalen med ISS opp til ny vurdering og innhente konkurrerende tilbud i løpet av 2024.

BESKYTTET

Grøntkomité
Sameiet har en engasjert grøntkomité, som i 2023 har lagt ned en betydelig innsats i å vedlikeholde sameiets grøntarealer. Komitéen arbeider med stor grad av autonomi, men med løpende kontakt med styret. Vi benytter anledningen til å takke grøntkomiteens medlemmer, og alle som har bidratt adhoc, for innsatsen.

Gartner
Sameiet har i en årrekke samarbeidet med gartner Ursula Hennig Øyan i Hagepleie AS om løpende gartnertjenester. Samarbeidet administreres av grøntkomiteen, men budsjettstyres og godkjennes løpende av styret. 2024 blir sannsynligvis Ursulas siste sesong, da driften skal avsluttes.

Trivselsmidler – tilskudd til tiltak på fellesterrassene

Styret tildelte også i 2023 midler til trivselstiltak på fellesterrassene med inntil kr 5 000 pr terrasse (totalt 60.000 kroner). Ordningen omfatter potter, planter, jord og møbler til felles takterrasser. Søknader ble behandlet fortløpende. For 2023 ble det utbetalt totalt kr 19 768 fra ordningen.

El-sykkelgarasje i skuret i gårdsrommet

Etter forslag fra en seksjonseier er det etablert en midlertidig ordning med el-sykkelgarasje i skuret i gårdsrommet, med tildeling etter søknad og tilgang kun for seksjonseiere med tildelt plass.

Dugnad

Det ble gjennomført dugnad 5. juni med rydding av fellesarealer, fjerning av hensatte sykler og containere til disposisjon for beboerne. Det var godt oppmøte, og dugnaden ble avsluttet med felles servering. Styret bestilte også containere til disposisjon for seksjonseierne i slutten av september 2023.

Hensatte sykler fjernet på dugnaden våren 2023 står fortsatt lagret i sameiet.
30 hensatte sykler fjernet på dugnaden våren 2022 ble hentet av Oslokollega.no.

Sosiale begivenheter

Bakgårdsmarked
Styret arrangerte bakgårdsmarked 3. juni 2023. Oppmøtet var godt og tiltaket ble såpass verdsatt, at et nytt marked ble arrangert 23. september. Denne gang i regi av seksjonseierne Kaja Borchgrevinck og Beba Holøyen.

Julegrantenning
Søndag 3. desember gikk den årlige julegrantenningen av stabelen. Denne gang tok seksjonseier Ester Mæland ansvar for arrangementet, etter forespørsel fra styret.

Årlig styremiddag med grøntkomiteen
Den årlige styremiddagen, der grøntkomiteen inviteres, ble først avholdt i januar 2024. Grøntkomitevervet er frivillig, og den årlige middagen er eneste påskjønnelse.

BESKYTTET

Utredning av mulighet for balkonger

Etter forslag fra seksjonseier Torgeir Holt, vedtok årsmøtet 2023 å opprette en komité med mandat til å utrede muligheten for å bygge balkonger i sameiet. Komiteen ble formelt etablert på styremøte 23. oktober 2023, og består av Karl Svantorp (seksjon 72, leder av gruppa) Jovana Todorovic (seksjon 23), Max Michael Johnsen Aasbø (seksjon 14), Morten Adrian Lien (seksjon 76) og Ester Maria Skaug Mæland (seksjon 10). Komiteen skal levere et foreløpig notat til styret innen 15. januar 2024.

Husordensreglene

Styret har håndtert flere henvendelser knyttet til brudd på husordensreglene, hovedsakelig pga. støy utenom rotid (fra kl. 23 til 07).

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere på grunn av større arbeider gjeldene rehabilitering av bunnlegning og vinduer og fasader. Det var ikke budsjettert. Det er og budsjettert for lavt for kommunale avgifter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rente på sameiets lån..

Resultat
Årets resultat -340 485 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 577 358, den er lav med hensyn til et ordinært driftsår.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
Posten drift og vedlikehold omfatter mindre planlagte og uforutsette vedlikeholdsprosjekter, samt jevnlig ettersyn og kontroll. Det er ikke planlagt store vedlikeholdsprosjekter i 2024, fasade- og vindusprosjektet vil gjennomføres først i 2025.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023 og har budsjettert med det som ble budsjettert i 2023

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bjerregaards Gate 29.

Lån
Sameiet Bjerregaards Gate 29 har to lån i OBOS.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene og en 18,26% økning av kategori bredbånd fra 1.01.2024. Kategori bredbånd ble så redusert med 27,03 % fra 1.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BJERREGAARDSGATE 29

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BJERREGAARDSGATE 29.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Penneo Dokumentnøkkel: 4MYDE-5W7IX-DJFYS-AVC42-CCJO3-6WPHC

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4MYDE-5W7IX-DJFYS-AVC42-CCJO3-6WPHC

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Vedlegg 1 23 av 251 Sameiet Bjerregaards Gate 29 - årsrapport 13.05.2024.pdf

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-16 14:50:57 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4MYDE-5W7IX-DJFYS-AVC42-CCJO3-6WPHC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Vedlegg 1 24 av 251 Sameiet Bjerregaards Gate 29 - årsrapport 13.05.2024.pdf

SAMEIET BJERREGAARDSGATE 29
ORG.NR. 983 781 152, KUNDENR. 5251

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 425 228	4 226 340	4 444 000	5 107 000
Andre inntekter	3	70	8 144	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 425 298**	**4 234 484**	**4 444 000**	**5 107 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-37 765	-35 000	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-200 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-104 609	-52 304	0	-104 600
Revisjonshonorar	6	-14 460	-14 865	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-192 798	-185 355	-190 000	-204 364
Konsulenthonorar	7	-8 825	-315 970	-200 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 413 019	-2 304 435	-350 000	-1 058 300
Forsikringer		-449 498	-404 984	-450 000	-495 000
Kommunale avgifter	9	-1 246 439	-1 106 447	-885 000	-1 465 154
Energi/fyring	10	-73 907	-91 355	-120 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-291 530	-271 162	-285 000	-303 000
Andre driftskostnader	11	-582 396	-515 285	-594 000	-654 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 662 730**	**-5 499 926**	**-3 372 000**	**-4 737 668**
DRIFTSRESULTAT		**-237 432**	**-1 265 442**	**1 072 000**	**369 332**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	60 315	48 687	0	8 000
Finanskostnader	13	-163 368	-66 388	-70 000	-170 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-103 053**	**-17 701**	**-70 000**	**-162 000**
ÅRSRESULTAT		**-340 485**	**-1 283 144**	**1 002 000**	**207 332**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-728 647		
Udekket tap		-340 485	-554 497		

BESKYTTET

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	889 173	993 782
SUM ANLEGGSMIDLER		**889 173**	**993 782**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 641	18 093
Kundefordringer		129	1 604
Forskuddsbetalte kostnader		81 580	78 132
Driftskonto OBOS-banken		57 706	214 818
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 095
Sparekonto OBOS-banken		1 272 826	614 105
SUM OMLØPSMIDLER		**1 430 882**	**928 847**
SUM EIENDELER		**2 320 055**	**1 922 629**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-894 982	-554 497
SUM EGENKAPITAL		**-894 982**	**-554 497**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 361 513	1 294 198
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 361 513**	**1 294 198**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		73 249	41 003
Leverandørgjeld		481 479	861 750
Skyldige offentlige avgifter		0	3 277
Påløpte renter		15 076	429
Påløpte avdrag		28 696	0
Garasjeregnskap	17	1 500	1 500
Energiavregning	18	253 524	249 228
Annen kortsiktig gjeld		0	25 740
SUM KORTSIKTIG GJELD		**853 524**	**1 182 928**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 320 055**	**1 922 629**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET

Oslo, 15.04.2024
Styret i Sameiet Bjerregaardsgate 29

Marianne Alfsen /s/ Anders Blix /s/ Jarle Roheim Håkonsen /s/

Randi Stokke /s/ Hege Imerslund /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 172 940
Kabel-TV	252 288
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 425 228**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	70
SUM ANDRE INNTEKTER	**70**

BESKYTTET

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 250**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 460.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 825
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 825**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, Obos prosjekt as	Bunn- og uttrekksledning	-146 227	
Prosjektledelse, Obos prosjekt as	Vinduer og fasader	-142 857	
Prosjektledelse, Obos prosjekt as	Vedlikeholdsplan/-modul	-59 350	-348 434
Hovedentreprenør I	Enviro Entreprenør as		-576 655
Hovedentreprenør II	TT-teknikk		-93 427
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD			**-1 018 515**
Drift/vedlikehold bygninger			-105 121
Drift/vedlikehold VVS			-20 540
Drift/vedlikehold elektro			-79 564
Drift/vedlikehold utvendig anlegg			-137 255
Drift/vedlikehold fellesanlegg			-7 973
Drift/vedlikehold brannsikring			-45 840
Egenandel forsikring			10 000
Kostnader dugnader			-8 211
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD			**-1 413 019**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-875 152
Feieavgift	-5 738
Renovasjonsavgift	-365 549
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 246 439**

NOTE: 10

BESKYTTET

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-31 638
Strøm oljefyr el.bereder	-42 269
SUM ENERGI / FYRING	**-73 907**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-60 363
Skadedyrarbeid	-13 991
Driftsmateriell	-4 534
Vaktmestertjenester	-166 348
Renhold ved firmaer	-223 545
Snørydding	-47 155
Gressklipping	-21 761
Adm. gebyr tredjeparts opplysn.	-4 555
Trykksaker	-657
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kontorkostnader	-35
Telefon, annet	-5 745
Porto	-520
Bankgebyr	-4 348
Velferdskostnader	-24 609
Konstaterte tap	-1 230
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-582 396**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 046
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 721
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 938
Kundeutbytte fra Gjensidige	44 610
SUM FINANSINNTEKTER	**60 315**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-79 473
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-83 559
Renter på leverandørgjeld	-336
SUM FINANSKOSTNADER	**-163 368**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER
Avfallsanlegg

Tilgang 2022	1 046 086	
Avskrevet tidligere	-52 304	
Avskrevet i år	-104 609	
		889 173

BESKYTTET

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**889 173**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-104 609**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden
på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-banken
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-2 043 474	
Nedbetalt tidligere	749 276	
Nedbetalt i år	204 348	
		-1 089 850

Obos-banken
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-1 400 000	
Nedbetalt tidligere		
Nedbetalt i år	128 337	
		-1 271 663
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 361 513**

NOTE: 17
DEPOSITUM

Parkering MC	-1 500
SUM DEPOSITUM	**-1 500**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING

BESKYTTET

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 514 705
SUM INNTEKTER	**-1 514 705**
KOSTNADER	
Administrasjon	73 278
Fjernvarme	1 187 903
SUM KOSTNADER	**1 261 182**
Uoppgjorte avregninger	0
SUM ENERGIAVREGNING	**-253 524**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Vibbo er sameiets informasjonskanal: https://vibbo.no/bjerregaardsgate-29
Det går også an å laste ned Vibbo-appen til telefonen.

Her finner seksjonseiere og leietakere temasider med nyttige opplysninger om sameiet, blant annet: Hvordan å melde en forsikringsskade, en historisk vedlikeholdsoversikt og sameiets kollektive bredbåndsavtale.

Er du ny i sameiet? Sjekk denne siden:
https://vibbo.no/bjerregaardsgate-29/tema/ny-i-sameiet

Leier du ut seksjonen din? Sjekk denne siden:
https://vibbo.no/bjerregaardsgate-29/tema/utleie-ytzmyjg2

Skal du pusse opp? Sjekk denne siden:
https://vibbo.no/bjerregaardsgate-29/tema/oppussing-av-leiligheter

Styret publiserer i tillegg løpende nyheter om stort og smått. Seksjonseiere som har sagt ja til å motta elektronisk informasjon får varsel på e-post når en nyhet legges ut. Særlig viktig informasjon varsles også på SMS. I appen går det an å slå på varsler, slik at du får beskjed hver gang noe nytt er lagt ut.

Alle saker som krever oppfølging av styret skal sendes via meldingstjenesten i Vibbo.

BESKYTTET

Sameiet Bjerregaards gate 29

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på sameiermøte 26.03.2008

Endret på sameiermøte 12.03.2009

Endret på sameiermøtet 21.03.2012

Endret på sameiermøtet 10.04.2013

Endret på sameiermøtet 26.04.2017

1. FORMÅL

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter. Husordensreglene skal styrke fellesskap og trivsel for alle som bor i sameiet, ved å bidra til et trygt og trivelig bomiljø og at eiendom og fellesarealer framstår velholdt og tiltalende.

2. VIRKEOMRÅDE

- Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og eventuelle husstandsmedlemmer, inkludert leietakere. Gjentatte brudd på husordensreglene har konsekvenser og kan i siste instans medføre pålegg om fravikelse/flytting jf. vedtektenes § 9.
- Seksjonseierne plikter å sette seg inn i og rette seg etter sameiets vedtekter og husordensregler. Ved utleie har seksjonseier ansvar for å sette leietakerne inn i husordensreglene.

3. FORHOLDET TIL NABOENE

Alle beboere; seksjonseiere, husstandsmedlemmer og leietakere, plikter å ta hensyn og utvise respekt og alminnelig høflighet overfor naboer og andre beboere.

Støy

- Unødig støy skal unngås.
- Det skal være nattero mellom kl. 23:00 og 07:00 på hverdager. På søndager og offentlige høytidsdager gjelder nattero til kl 10:00.
- Fester og arrangementer som må antas å kunne sjenere naboer, skal varsles på forhånd i god tid med forventet varighet og kontaktinformasjon.

Trivsel i oppgangene

- Det skal være ryddig i oppgangene.

- Parkering av barnevogn og rullator på inngangsnivå er tillatt, men kun slik at det ikke blokkerer alminnelig ferdsel. Alle andre gjenstander (inkludert ski, sykler, rullebrett, kjelker, akebrett etc.) må plasseres inne i egen leilighet eller i bod.

Sameiets facebook-gruppe

Gruppa er åpen for alle som bor i sameiet. Hensikten med facebookgruppa er å styrke fellesskapet gjennom positiv sosial utveksling mellom beboerne.

- Gruppa er ikke en kanal for kommunikasjon mellom beboere og styre.
- All kommunikasjon i gruppa skal skje innenfor en ramme av høflighet og respekt. Ytringer av diskriminerende eller nedsettende karakter vil ikke bli akseptert.
- Styret er gruppas redaktør og moderator og kan fjerne innlegg som anses upassende.

4. GÅRDSROM OG FELLESAREALER

Parkering

- Det er forbudt å parkere i gårdsrommet. For parkering i forbindelse med flytting etc. kan styret utstede en midlertidig parkeringstillatelse.
- Ferdsel med motorsykkel/skuter i gårdsrommet skal kun skje med motor avslått.
- Det gjelder egne regler for parkering av motorsykkel/skuter. Overtredelse av parkeringsreglene kan bøtelegges.

Fellesarealer

Foreldre har ansvar for at barna er informert om reglene som gjelder. Det er også foreldrenes ansvar å holde lekeområdet ryddig og fjerne gjenglemte leker, sykler etc.

- Det skal vises forsiktighet med eiendom og skade på blomster, trær, beplantning m.m. må unngås.
- Av sikkerhetshensyn er det ikke tillatt å leke inne i, eller klatre på, søppelrommet.
- Fotball og Ballspill mot vegg i bakgården er ikke tillatt.
- Vedlikehold av lekeapparater og sandkasse er styrets ansvar.

Trivsel og sikkerhet i fellesarealene skal ivaretas av alle. Feil eller mangler skal meldes til styret umiddelbart.

- Det skal være ryddig og full framkommelighet i alle oppganger. Blokkering av rømningsvei kan medføre straffeansvar.

- Det er ikke tillatt å hensette gjenstander eller søppel i fellesarealene. Dette gjelder **alle** fellesarealer, inkludert loft, kjeller, oppganger, gårdsrom og portrom. Det gjelder også **alle** typer gjenstander utenfor egen inngangsdør (dørmatte er tillatt). Ved spesielle behov kan styret gi dispensasjon etter søknad for et kort, avgrenset tidsrom.

- Porter og dører til fellesarealer skal alltid holdes låst. Feil ved låser meldes styret umiddelbart.

- Det er ikke tillatt å lufte hunder på gårdsplassen.

Avfallshåndtering

- Avfallsdunkene skal kun brukes til husholdningssøppel pakket i plastposer som knyttes igjen. Kildesortering er obligatorisk. Avfallsdunkene må ikke overfylles.

- Det er ikke tillatt å hensette avfall og skrot utenfor avfallsdunkene.

- Avfall som ikke får plass i gjenknyttet plastpose må fjernes for egen regning og leveres til avfallsdeponi. Nærmeste avfallsdeponi er Brobekk.
  Gjenbruksstasjon finnes i Pilestredet Park. Container for glass og metall finnes i krysset Bergstien/Akersveien og Bjerregaards gate/Uelandsgate.

- Papiravfall legges i egne containere i portrom ved oppgang D. Papiravfall skal brettes flatt.

Overtredelse av reglene for avfallshåndtering kan medføre at seksjonseier blir fakturert et beløp tilsvarende kostnad for opprydding og bortkjøring.

5. OPPUSSING OG VEDLIKEHOLD

- Alt innvendig vedlikehold er i utgangspunktet seksjonseiers ansvar, jf. vedtektenes § 8. Det er ikke tillatt å gjøre endringer i leilighetene som medfører endring i byggets fasade eller bærende konstruksjoner, eller andre endringer i sameiets felles infrastruktur.

- Originale luftekanaler i leilighetene må ikke blokkeres eller settes ut av funksjon. Det er ikke tillatt med elektriske kjøkken- eller baderomsvifter koblet til gårdens luftekanaler.

- Det er ikke tillatt å gjøre private endringer og modifikasjoner med varmeanlegget, som for eksempel å koble til eget utstyr. Skifte av radiatorventiler er seksjonseiers ansvar og utføres etter behov (av autorisert rørlegger etter eget ønske).

- Utvendig montering av installasjoner som medfører inngrep i fasaden er kun tillatt med skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder også på takterrasser, både felles og private.

- Vedlikehold og annet arbeid som medfører støy skal kun skje mellom 08:00 til 21:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme. Ved særlig støyende arbeid som boring i betong, snekring, saging etc., skal det utvises spesiell varsomhet. Dersom det påregnes å vare mer enn én time, skal nærmeste naboer varsles og i samråd med naboene skal arbeidet legges til et tidspunkt der forstyrrelsen blir minst mulig.

- Ved oppussing skal det henges opp informasjon i oppgangen med navn og telefonnummer til seksjonseier og ansvarlig kontaktperson. Seksjonseier har ansvar for at det også under oppussing er ryddig i oppganger, fellesarealer og gårdsrom, og at avfall fra oppussing ikke blir lagret i fellesarealer.

6. SKADE

Seksjonseier må erstatte alle skader på sameiets bygninger eller øvrige eiendom som skyldes seksjonseieren selv, husstandsmedlemmer eller andre som seksjonseier har gitt adgang til leiligheten, bygningene eller eiendommen for øvrig.

7. GRILLING OG BRUK AV GASS

- Bruk av kullgrill og engangsgriller er forbudt på sameiets område. I gårdsrommet kan felles kullgrill benyttes. På takterrassene er bruk av gassgrill tillatt.

- Gassbeholdere må oppbevares forsvarlig inne i egen leilighet. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller- eller loftsbod. Dette gjelder gassbeholdere av alle typer og i alle størrelser, også tomme beholdere.

8. FASTE GASSINSTALLASJONER

- Installasjon av gasspeis, gassovn eller andre faste gassdrevne apparater i leiligheten kan kun skje etter søknad til styret.
- Seksjonseiere som har gasspeis, gassovn eller andre faste gassdrevne apparater i leilighetene, plikter å følge lovens krav om årlig kontroll av sertifisert kontrollør. Seksjonseier skal uoppfordret fremlegge årlig dokumentasjon for styret om at lovpålagt kontroll er gjennomført.

V E D T E K T E R
for

Eierseksjonssameiet Bjerregaardsgate 29, org. nr. 983 781 152
Vedtektene er første gang fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret på årsmøtet 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Bjerregaardsgate 29. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 05.02.1988. Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 98 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 218, bnr. 67 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en seksjon. Seksjonen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Det er ingen seksjonerte tilleggsdeler til seksjonene. Seksjonseiere med utgang fra seksjonen til terrasse har eksklusiv bruksrett til terrassen.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken er basert på bruksenhetens areal slik det fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er imidlertid ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Seksjonseiere plikter å registrere leietakeres navn og kontaktinformasjon i sameiets beboerregister (styret).
Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om planer for ombygging eller annen tilrettelegging med tanke på bruk av seksjonen som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Før godkjennelse kan gis, må seksjonseier skriftlig ha erklært seg innforstått med sameiets vedtekter og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder sameiets fastsatte husordensregler.

Styret skal godkjenne enhver form for forretningsvirksomhet i næringsseksjonene, slik at man sikrer at driften ikke er til sjenanse for gårdens beboere.

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

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som (men ikke begrenset til):

a) Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, avtrekk/ventilasjon, sol-/vindavskjerming, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, fastmontert belysning og lignende samt alle typer inngrep i, eller endring av, fasade.
b) Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

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

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til vesentlig skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) svarapparat til porttelefon
j) radiatorer inkludert rør fram til avgreiningspunkt i seksjonen
i) innsiden av vinduer og ytterdør til boligen, inkludert alle funksjonsdeler.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, terrasse-/balkongdør**,** og ytterdører til bolig.

Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av skadete eller ødelagte ruter i vinduer og terrasse-/balkongdører (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet/døren.

For terrasser hvor seksjonseier har eksklusiv bruksrett, er seksjonseier i tillegg ansvarlig for:
a) Vedlikehold og utskifting av åpnings- og skyvemekanisme, håndtak, lås og tetningslister for terrassedører, når utskifting av hele døren ikke er påkrevet.
b) Vedlikehold av skillevegg mot terrasse med eksklusiv bruksrett
c) Vedlikehold og utskifting av terrassegulv. Ved utskifting av terrassegulv, skal det monteres seksjonsdelt tremmegulv som gir lufting mellom gulv og underliggende tak, og som muliggjør inspeksjon og nødvendig vedlikehold av underliggende tak.
d) Vedlikehold og utskifting av alle installasjoner, anlegg og utstyr for privat bruk på terrasse med eksklusiv bruksrett, herunder rør og kran for utevann

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, skal seksjonseier gi styret adgang til bruksenheten for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og terrasse-/balkong- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, terrasse-/ balkong- og ytterdører til boligen, reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling av forbruk for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

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

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som

for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styreleder og styremedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet, dog med ett års forskyvning slik at minst to medlemmer står til valg hvert år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Ved fratredelse kan et varamedlem tre inn i styremedlemmets sted ut valgperioden.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning **(loven)**
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere krever i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon/seksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
c) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
d) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24
Selskapsnummer: 5251 **Selskapsnavn:** Sameiet Bjerregaards Gate 29

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Sameiet Bjerregaards gate 29

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på sameiermøte 26.03.2008

Endret på sameiermøte 12.03.2009

Endret på sameiermøtet 21.03.2012

Endret på sameiermøtet 10.04.2013

Endret på sameiermøtet 26.04.2017

1. FORMÅL

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter. Husordensreglene skal styrke fellesskap og trivsel for alle som bor i sameiet, ved å bidra til et trygt og trivelig bomiljø og at eiendom og fellesarealer framstår velholdt og tiltalende.

2. VIRKEOMRÅDE

- Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og eventuelle husstandsmedlemmer, inkludert leietakere. Gjentatte brudd på husordensreglene har konsekvenser og kan i siste instans medføre pålegg om fravikelse/flytting jf. vedtektenes § 9.
- Seksjonseierne plikter å sette seg inn i og rette seg etter sameiets vedtekter og husordensregler. Ved utleie har seksjonseier ansvar for å sette leietakerne inn i husordensreglene.

3. FORHOLDET TIL NABOENE

Alle beboere; seksjonseiere, husstandsmedlemmer og leietakere, plikter å ta hensyn og utvise respekt og alminnelig høflighet overfor naboer og andre beboere.

Støy

- Unødig støy skal unngås.
- Det skal være nattero mellom kl. 23:00 og 07:00 på hverdager. På søndager og offentlige høytidsdager gjelder nattero til kl 10:00.
- Fester og arrangementer som må antas å kunne sjenere naboer, skal varsles på forhånd i god tid med forventet varighet og kontaktinformasjon.

Trivsel i oppgangene

- Det skal være ryddig i oppgangene.
- Parkering av barnevogn og rullator på inngangsnivå er tillatt, men kun slik at det ikke blokkerer alminnelig ferdsel. Alle andre gjenstander (inkludert ski, sykler, rullebrett, kjelker, akebrett etc.) må plasseres inne i egen leilighet eller i bod.

Sameiets facebook-gruppe

Gruppa er åpen for alle som bor i sameiet. Hensikten med facebookgruppa er å styrke fellesskapet gjennom positiv sosial utveksling mellom beboerne.

- Gruppa er ikke en kanal for kommunikasjon mellom beboere og styre.
- All kommunikasjon i gruppa skal skje innenfor en ramme av høflighet og respekt. Ytringer av diskriminerende eller nedsettende karakter vil ikke bli akseptert.
- Styret er gruppas redaktør og moderator og kan fjerne innlegg som anses upassende.

4. GÅRDSROM OG FELLESAREALER

Parkering

- Det er forbudt å parkere i gårdsrommet. For parkering i forbindelse med flytting etc. kan styret utstede en midlertidig parkeringstillatelse.
- Ferdsel med motorsykkel/skuter i gårdsrommet skal kun skje med motor avslått.
- Det gjelder egne regler for parkering av motorsykkel/skuter. Overtredelse av parkeringsreglene kan bøtelegges.

Fellesarealer

Foreldre har ansvar for at barna er informert om reglene som gjelder. Det er også foreldrenes ansvar å holde lekeområdet ryddig og fjerne gjenglemte leker, sykler etc.

- Det skal vises forsiktighet med eiendom og skade på blomster, trær, beplantning m.m. må unngås.
- Av sikkerhetshensyn er det ikke tillatt å leke inne i, eller klatre på, søppelrommet.
- Fotball og Ballspill mot vegg i bakgården er ikke tillatt.
- Vedlikehold av lekeapparater og sandkasse er styrets ansvar.

Trivsel og sikkerhet i fellesarealene skal ivaretas av alle. Feil eller mangler skal meldes til styret umiddelbart.

- Det skal være ryddig og full framkommelighet i alle oppganger. Blokkering av rømningsvei kan medføre straffeansvar.

- Det er ikke tillatt å hensette gjenstander eller søppel i fellesarealene. Dette gjelder **alle** fellesarealer, inkludert loft, kjeller, oppganger, gårdsrom og portrom. Det gjelder også **alle** typer gjenstander utenfor egen inngangsdør (dørmatte er tillatt). Ved spesielle behov kan styret gi dispensasjon etter søknad for et kort, avgrenset tidsrom.

- Porter og dører til fellesarealer skal alltid holdes låst. Feil ved låser meldes styret umiddelbart.

- Det er ikke tillatt å lufte hunder på gårdsplassen.

Avfallshåndtering

- Avfallsdunkene skal kun brukes til husholdningssøppel pakket i plastposer som knyttes igjen. Kildesortering er obligatorisk. Avfallsdunkene må ikke overfylles.

- Det er ikke tillatt å hensette avfall og skrot utenfor avfallsdunkene.

- Avfall som ikke får plass i gjenknyttet plastpose må fjernes for egen regning og leveres til avfallsdeponi. Nærmeste avfallsdeponi er Brobekk.
  Gjenbruksstasjon finnes i Pilestredet Park. Container for glass og metall finnes i krysset Bergstien/Akersveien og Bjerregaards gate/Uelandsgate.

- Papiravfall legges i egne containere i portrom ved oppgang D. Papiravfall skal brettes flatt.

Overtredelse av reglene for avfallshåndtering kan medføre at seksjonseier blir fakturert et beløp tilsvarende kostnad for opprydding og bortkjøring.

5. OPPUSSING OG VEDLIKEHOLD

- Alt innvendig vedlikehold er i utgangspunktet seksjonseiers ansvar, jf. vedtektenes § 8. Det er ikke tillatt å gjøre endringer i leilighetene som medfører endring i byggets fasade eller bærende konstruksjoner, eller andre endringer i sameiets felles infrastruktur.

- Originale luftekanaler i leilighetene må ikke blokkeres eller settes ut av funksjon. Det er ikke tillatt med elektriske kjøkken- eller baderomsvifter koblet til gårdens luftekanaler.

- Det er ikke tillatt å gjøre private endringer og modifikasjoner med varmeanlegget, som for eksempel å koble til eget utstyr. Skifte av radiatorventiler er seksjonseiers ansvar og utføres etter behov (av autorisert rørlegger etter eget ønske).

- Utvendig montering av installasjoner som medfører inngrep i fasaden er kun tillatt med skriftlig samtykke fra styret. Dette gjelder også på takterrasser, både felles og private.

- Vedlikehold og annet arbeid som medfører støy skal kun skje mellom 08:00 til 21:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme. Ved særlig støyende arbeid som boring i betong, snekring, saging etc., skal det utvises spesiell varsomhet. Dersom det påregnes å vare mer enn én time, skal nærmeste naboer varsles og i samråd med naboene skal arbeidet legges til et tidspunkt der forstyrrelsen blir minst mulig.

- Ved oppussing skal det henges opp informasjon i oppgangen med navn og telefonnummer til seksjonseier og ansvarlig kontaktperson. Seksjonseier har ansvar for at det også under oppussing er ryddig i oppganger, fellesarealer og gårdsrom, og at avfall fra oppussing ikke blir lagret i fellesarealer.

6. SKADE

Seksjonseier må erstatte alle skader på sameiets bygninger eller øvrige eiendom som skyldes seksjonseieren selv, husstandsmedlemmer eller andre som seksjonseier har gitt adgang til leiligheten, bygningene eller eiendommen for øvrig.

7. GRILLING OG BRUK AV GASS

- Bruk av kullgrill og engangsgriller er forbudt på sameiets område. I gårdsrommet kan felles kullgrill benyttes. På takterrassene er bruk av gassgrill tillatt.

- Gassbeholdere må oppbevares forsvarlig inne i egen leilighet. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller- eller loftsbod. Dette gjelder gassbeholdere av alle typer og i alle størrelser, også tomme beholdere.

8. FASTE GASSINSTALLASJONER

- Installasjon av gasspeis, gassovn eller andre faste gassdrevne apparater i leiligheten kan kun skje etter søknad til styret.
- Seksjonseiere som har gasspeis, gassovn eller andre faste gassdrevne apparater i leilighetene, plikter å følge lovens krav om årlig kontroll av sertifisert kontrollør. Seksjonseier skal uoppfordret fremlegge årlig dokumentasjon for styret om at lovpålagt kontroll er gjennomført.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Bjerregaards Gate 29

Møtedato: 13. mai 2024
Møtetidspunkt: 1800
Møtested: Gamle Aker kirkesenter, Akersbakken 30

Til stede: 40 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 42 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Minda Grodås Christiansen.

Møtet ble åpnet av styreleder Marianne Alfen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Jarle Roheim Håkonsen foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Minda Grodås Christiansen foreslått. Som protokollvitne ble André Langseth foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten møtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt. (sendt 2. mai 2024.) Merknad: Eier av seksjon 54 etterlyste utdypning om balkongkomiteens arbeid og rapport fra arbeidsgruppa for fasade- og vindusprosjektet som vedlegg til innkallingen.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 250 000.
   Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Tillatelse til oppbevaring av to sager i kjelleren i oppgang B.
   Fremmet av Kristian Fløtre seksjon 54.
   Tillatelse til oppbevaring av to sager i kjelleren i oppgang B Jeg har laget meg et lite verksted for trearbeid i den ene kjellerboden min, men har to sager (en bordsag og en båndsag) som ikke får plass. De står i dag i fellesområdet i kjelleren, og jeg håper de kan fortsette å stå der frem til eventuell annen bruk av kjelleren er vedtatt. Sagene opptar lite plass, og kan flyttes ved behov. De brukes kun med støvavsug, og jeg sørger også for å holde hele kjelleren ren ved å støvsuge jevnlig. Verkstedet har blitt en viktig hobby for meg, og har blant annet gitt meg mulighet til å bidra til vedlikehold av sameiets utemøbler og hjelpe naboer. Sagene oppbevares på eget ansvar, og sikres så de ikke kan brukes av andre enn meg.

   Forslag til vedtak: 1
   Kristian Hole Fløtre kan – inntil videre og på eget ansvar – ha en båndsag og en bordsag stående i fellesarealene i kjelleren i oppgang B. Sagene må fjernes dersom sameiet vedtar annen bruk av arealene, eller dersom bruken er til sjenanse for de andre beboerne i oppgangen.
   Vedtak: Ikke vedtatt (3 for)

   Forslag til vedtak 2.
   Seksjon 54 innvilges ikke dispensasjon til å benytte fellesarealer i kjeller i oppgang B slik det er beskrevet i forslaget. Forslaget avvises.
   Vedtak: Vedtatt (3 mot)

8. **Oppgradering av bakgården - mindre tiltak**
   Fremmet av Kristian Fløtre, seksjon 54.
   Den fine bakgården er en av grunnene til at vi kjøpte leilighet her, og vi tilbringer mye tid her ute med barna. Bakgården begynner dessverre å preges av forfall og manglende vedlikehold, men det ser dessverre ut som tyngre vedlikehold av fasader og vinduer må prioriteres foran en større oppgradering av bakgården. Jeg tror likevel at vi kan gjøre mye med enkle tiltak, og at det er flere som kan tenke seg å bidra med dugnadsinnsats. Jeg foreslår derfor at vi setter av et årlig beløp til å løfte trivselen i bakgården, på samme måte som vi har gjort for fellesterrassene. Tilskuddet kan for eksempel forvaltes av den nye sosialkomiteen, og brukes til innkjøp av uteleker til barna, utemøbler, gassgrill, planter osv., tilrettelegging for sosiale arrangement i bakgården og lignende.

   Alternativt forslag til vedtak fra seksjonseier:
   Det settes årlig av egne midler til tiltak i bakgården. Tiltak som bidrar til økt trivsel for barn og unge prioriteres. Styret kan delegere forvaltningen av midlene til en komité. Ordningen med tilskudd til takterrassene avvikles, og eventuelle udisponerte midler for 2024 benyttes til tiltak i bakgården. Fra 2025 avsettes et årlig beløp på til 60 000 kroner.

   Forslag til vedtak 1
   Det settes årlig av egne midler til tiltak i bakgården. Tiltak som bidrar til økt trivsel for barn og unge prioriteres. Styret kan delegere forvaltningen av midlene til en komité. For 2024 settes det av inntil 60 000 kroner.
   Vedtak: Ikke vedtatt

Forslag til vedtak 2
Det settes årlig av egne midler til tiltak i bakgården. Tiltak som bidrar til økt trivsel for barn og unge prioriteres. Styret kan delegere forvaltningen av midlene til en komité. Ordningen med tilskudd til takterrassene avvikles, og eventuelle udisponerte midler for 2024 benyttes til tiltak i bakgården. Fra 2025 avsettes et årlig beløp på 60 000 kroner
Vedtak: Ikke vedtatt

Forslag til vedtak 3
Styret setter av et årlig beløp i budsjettet til trivselstiltak i gårdsrommet initiert av beboerne, etter søknad.
Vedtak: Vedtatt
(Benkeforslag fra eier av seksjon 43: Styret setter av et årlig beløp oppad begrenset til kr. 30.000 i budsjettet til trivselstiltak i gårdsrommet initiert av beboerne, etter søknad.
Vedtak: Ikke vedtatt)

9. Ny bruk av søppelskuret
Fremmet av Kristian Fløtre, seksjon 54
Ved å åpne det gamle søppelskuret på langsiden mot oppgang E, kan vi få et fint og skjermet uteareal som kan brukes til sittegrupper og grill. Skuret er asfaltert og har både belysning og stikkontakt, og kan dermed brukes året rundt. For oss som har barn vil dette være særlig kjærkomment, og jeg bidrar gjerne med dugnadsinnsats for å gjennomføre tiltaket. I utgangspunktet bør taket på skuret gi lav risiko for at ny bruk medfører særlige støyplager, og en hensiktsmessig søppelkasse bør uansett settes frem. Dersom ny bruk likevel medfører vesentlige problemer med støy eller forsøpling, kan skuret enkelt stenges av igjen eller rives. Langs baksiden av skuret kan det for øvrig etableres overbygde parkeringsplasser for lastesykler eller barnevogner, slik at sykkelstativene som står i bakgården kan fjernes. Innkjøp av nye sittemøbler og en gassgrill til skuret vil ytterligere øke bruksverdien, og gjøre det langt enklere (og tryggere) å grille i bakgården. Vaktmester kan få ansvar for å bytte tomme gassbeholdere fortløpende.

Forslag til vedtak 1
Skuret i bakgården omdisponeres til uteoppholdsareal, ved at det lages en større åpning i langveggen mot oppgang E. Styret sørger for å få på plass en søppelbøtte, som tømmes regelmessig av vaktmester. Arbeidet utføres i størst mulig grad på dugnad, men det settes av 20 000 kroner til eventuelle uforutsette kostnader.
Vedtak: Ikke vedtatt (1 for)

Forslag til vedtak 2
Det settes av 100 000 kroner til innkjøp av nye sittemøbler og en gassgrill til skuret i bakgården. Det kjøpes inn to gassflasker som lenkes fast til grillen, og vaktmester får ansvar for å bytte tomme beholdere fortløpende.
Vedtak: Ikke vedtatt (1 for)

Forslag til vedtak 3
Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises
Vedtak: Vedtatt (1 mot)

10 Internkontroll og økonomistyring i sameiet
Fremmet av Kristian Fløtre, seksjon 54
Etter å ha vært med i styret i forrige periode (2022-2023), opplevde jeg at det var store mangler ved internkontrollen og økonomistyringen i sameiet. Styret hadde – etter min oppfatning – verken egnede system eller rutiner for internkontroll, og hadde heller ikke planer for forvaltning, drift og vedlikehold. Dette gjør det blant annet vanskelig å fange opp og utbedre skader på et tidlig tidspunkt, og å kontrollere om tjenester leveres og utføres i henhold til avtale – som for eksempel snørydding og å holde oppsyn med takterrasser og rasfare i perioder med store snøfall. Når små skader over tid får utvikle seg til store, bidrar det både til å redusere det visuelle inntrykket av sameiet og øker kostnadene til tyngre vedlikehold. Bedre oppfølging av drift og vedlikehold vil etter min mening både øke trivselen og over tid redusere de samlede kostnadene til vedlikehold. Det finnes flere spesialiserte leverandører av internkontrollsystemer for boligsameier. Økonomistyringen har også – etter min oppfatning – vært mangelfull, noe vi det siste året har merket konsekvensen av gjennom to ekstraordinære økninger i felleskostnadene, som har vært høyere enn prisstigningen i perioden. Oppfølgingen av sameiets leverandører av eksempelvis vaktmester og gartnertjenester har også, igjen etter min erfaring, ikke vært tilfredsstillende; verken med tanke på utførelse eller kontraktenes utforming og omfang, og må skjerpes betydelig. Det er også viktig at styret benytter kompetente og anerkjente rådgivere når det er nødvendig, som for eksempel i forbindelse med større vedlikeholdsprosjekter. Etter min vurdering har særlig leveransene fra OBOS Prosjektledelse vært altfor dårlige, og bidro vesentlig til at vindusprosjektet havarerte. En langsiktig vedlikeholdsplan som ble bestilt fra OBOS hadde også så store mangler at den i praksis var ubrukelig. Foruten at kravet om internkontroll er lovfestet, vil et godt system og gode rutiner også bidra til å forenkle styrets arbeid og gi et bedre grunnlag for god økonomistyring. Jeg mener derfor at etablering av et godt internkontrollsystem og gode rutiner for økonomistyring må ha høy prioritet i kommende styreperiode, og at styret om nødvendig må innhente ekstern bistand.

Forslag til vedtak:
Styret sørger for at nødvendige systemer og rutiner for forvaltning, drift og vedlikehold av sameiet er på plass og oppdateres jevnlig. Styret redegjør for system og rutiner på neste årsmøte. Minst ett av styrets medlemmer bør i løpet av perioden ha gjennomført kurs i styrearbeid.
Vedtak: Ikke vedtatt (3 for)

---

9. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Hege Imerslund foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som styremedlem for 2 år, ble Katarina Angel foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som varamedlem for 1 år, ble Anders Blix foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som varamedlem for 1 år, ble Morten Adrian Lien foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som representanter i grøntkomiteen for 1 år ble Thea Marcelie Togstad, Ilja Hendel, Darya Bernett Rekdal og Christian Waaler foreslått
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Som representanter (3 stykker) til sosialkomiteen for 1 år, ble Terje Baakind, Elisabeth Holst og Linn Holst, samt Julie Lundgren foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

F Som representant er i valgkomitéen for 1 år, ble Christian Caspersen, Darya Bernett Rekdal og Stig Saxegaard foreslått
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.05. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Jarle Roheim Håkonsen /S/

Fører av protokollen
Navn: Minda Grodås Christiansen /S/

Protokollvitne
Navn: André Langseth /S/

Transaksjon 09222115557518470 BEKREFTET Signert JRH, MGC, AL

V E D T E K T E R
for

Eierseksjonssameiet Bjerregaardsgate 29, org. nr. 983 781 152
Vedtektene er første gang fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret på årsmøtet 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Bjerregaardsgate 29. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 05.02.1988. Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 98 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 218, bnr. 67 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en seksjon. Seksjonen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Det er ingen seksjonerte tilleggsdeler til seksjonene. Seksjonseiere med utgang fra seksjonen til terrasse har eksklusiv bruksrett til terrassen.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken er basert på bruksenhetens areal slik det fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er imidlertid ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Seksjonseiere plikter å registrere leietakeres navn og kontaktinformasjon i sameiets beboerregister (styret).
Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om planer for ombygging eller annen tilrettelegging med tanke på bruk av seksjonen som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Før godkjennelse kan gis, må seksjonseier skriftlig ha erklært seg innforstått med sameiets vedtekter og bestemmelser gitt i medhold av disse, herunder sameiets fastsatte husordensregler.

Styret skal godkjenne enhver form for forretningsvirksomhet i næringsseksjonene, slik at man sikrer at driften ikke er til sjenanse for gårdens beboere.

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

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som (men ikke begrenset til):

a) Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, avtrekk/ventilasjon, sol-/vindavskjerming, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, fastmontert belysning og lignende samt alle typer inngrep i, eller endring av, fasade.
b) Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

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

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til vesentlig skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) svarapparat til porttelefon
j) radiatorer inkludert rør fram til avgreiningspunkt i seksjonen
i) innsiden av vinduer og ytterdør til boligen, inkludert alle funksjonsdeler.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, terrasse-/balkongdør**,** og ytterdører til bolig.

Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av skadete eller ødelagte ruter i vinduer og terrasse-/balkongdører (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet/døren.

For terrasser hvor seksjonseier har eksklusiv bruksrett, er seksjonseier i tillegg ansvarlig for:
a) Vedlikehold og utskifting av åpnings- og skyvemekanisme, håndtak, lås og tetningslister for terrassedører, når utskifting av hele døren ikke er påkrevet.
b) Vedlikehold av skillevegg mot terrasse med eksklusiv bruksrett
c) Vedlikehold og utskifting av terrassegulv. Ved utskifting av terrassegulv, skal det monteres seksjonsdelt tremmegulv som gir lufting mellom gulv og underliggende tak, og som muliggjør inspeksjon og nødvendig vedlikehold av underliggende tak.
d) Vedlikehold og utskifting av alle installasjoner, anlegg og utstyr for privat bruk på terrasse med eksklusiv bruksrett, herunder rør og kran for utevann

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) Unnlater seksjonseier å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, skal seksjonseier gi styret adgang til bruksenheten for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og terrasse-/balkong- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, terrasse-/ balkong- og ytterdører til boligen, reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling av forbruk for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

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

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som

for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styreleder og styremedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet, dog med ett års forskyvning slik at minst to medlemmer står til valg hvert år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Ved fratredelse kan et varamedlem tre inn i styremedlemmets sted ut valgperioden.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning **(loven)**
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere krever i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

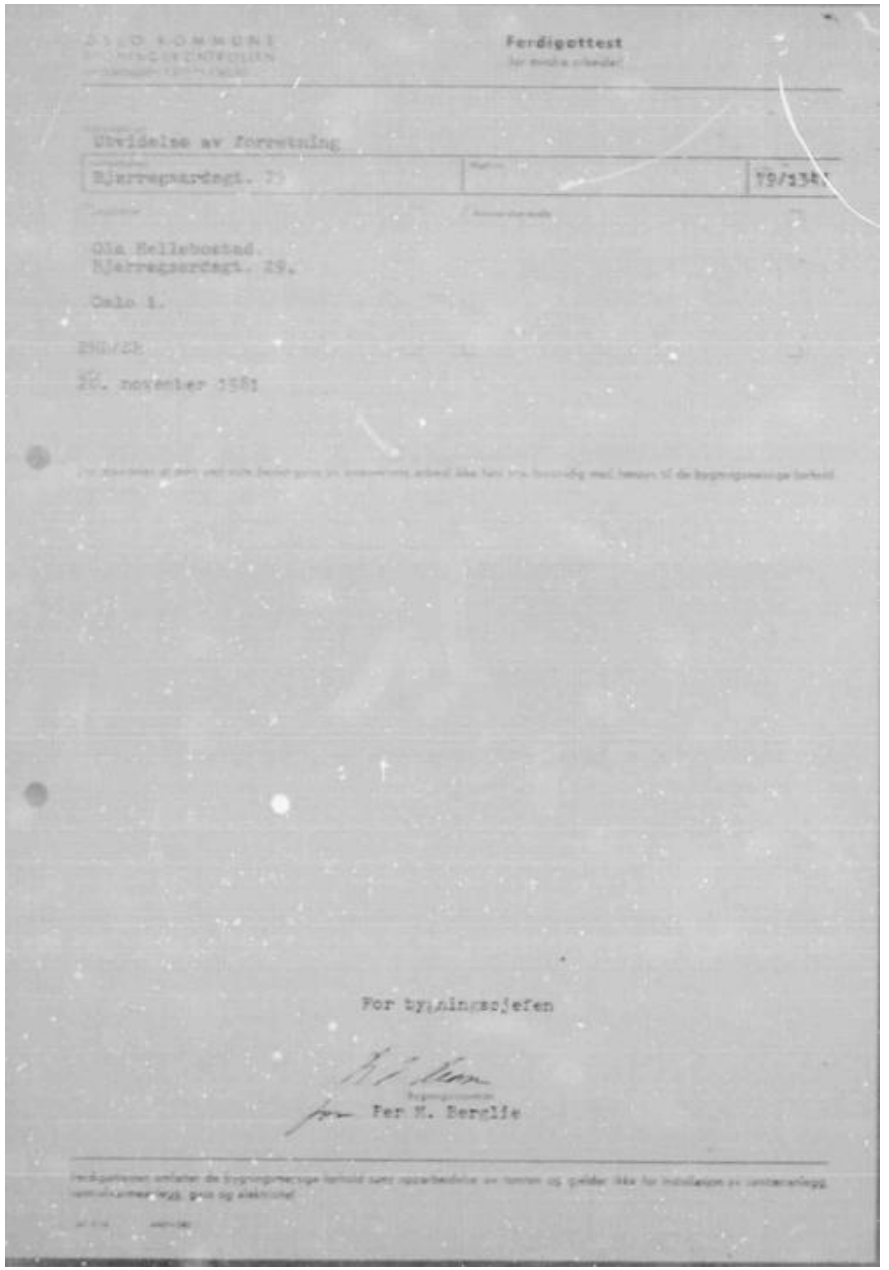
10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon/seksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
c) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
d) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



OSLO KOMMUNE

Ferdigattest

Utvidelse av forretning

Bjerregaardsgt. 29 | 79/1341

Ola Hellebostad.
Bjerregaardsgt. 29.

Oslo 1.

20. november 1581

For byplansjefen

Per H. Berglie

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

CRUX ARKITEKTUR AS
Tromsøgata 5B
0565 OSLO

Dato: 17.09.2020

Deres ref.: Mathias Løvlie Vår ref.: 202001889-7 Saksbeh.: Vebjørn Isaksen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 29B	Eiendom:	218/67/0/0
Tiltakshaver:	ROLF LANGDALEN	Adresse:	BJERREGAARDS GATE 29 B, 0172 OSLO
Søker:	CRUX ARKITEKTUR AS	Adresse:	Tromsøgata 5B, 0565 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bjerregaards gate 29 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom og skifte av sluk, mottatt 15.09.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202001889			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan loft	E-01	06.03.2020	4/4

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Vebjørn Isaksen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ROLF LANGDALEN, BJERREGAARDS GATE 29 B, 0172 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ØST ELEKTRO & VVS AS
Østensjøveien 29
0661 OSLO

Dato: 23.05.2014

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201403106-5 Saksbeh: Anne Karin Ørbeck Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 29D	Eiendom:	218/67/0/0
Tiltakshaver:	Robert Bjørklund og Jon Ole Whist	Adresse:	Bjerregaards gate 29 D, 0172 OSLO
Søker:	ØST ELEKTRO & VVS AS	Adresse:	Østensjøveien 29, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 29 D

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.05.2014

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten

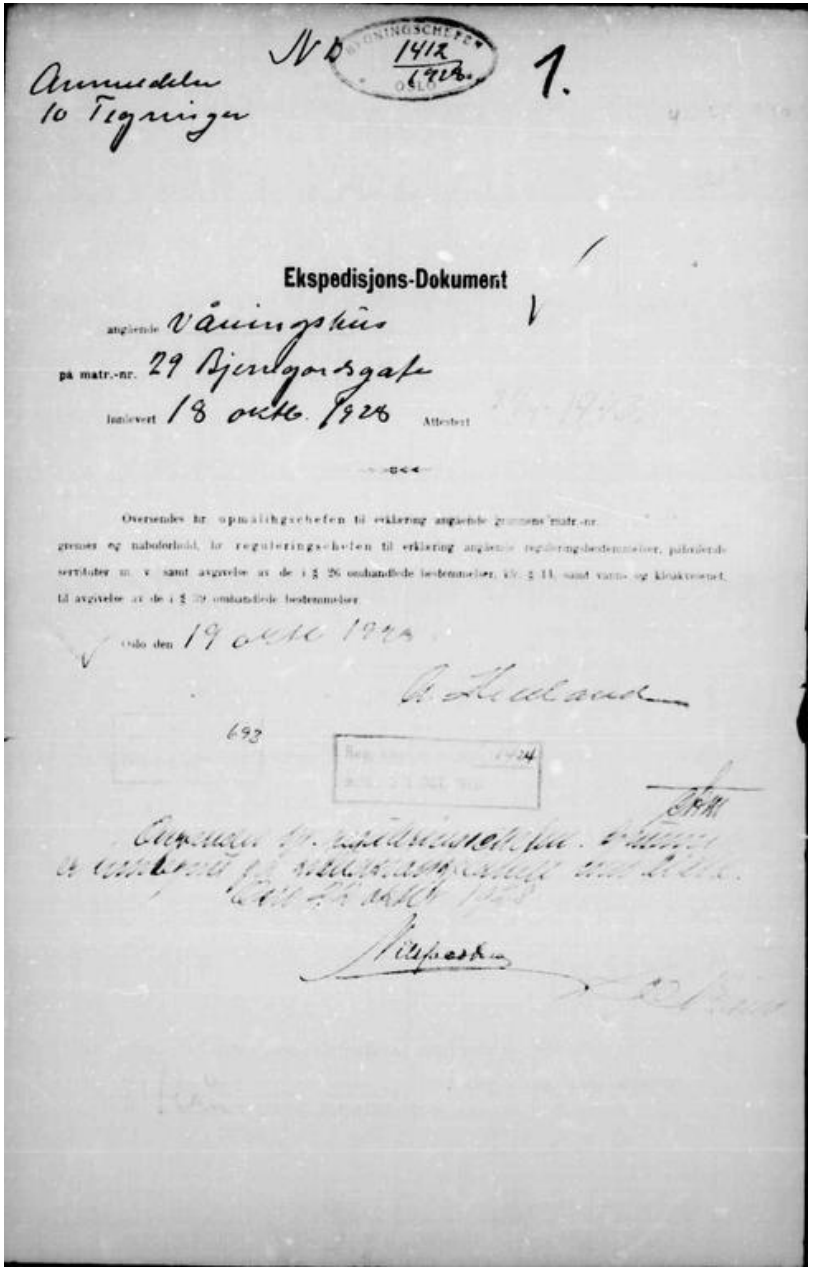
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.05.2014 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Robert Bjørklund og Jon Ole Whist, Bjerregaards gate 29 D, 0172 OSLO, robjoerk@hotmail.com
For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/



Anmeldelse til Tegningen

NB 1412 1928 1.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 29 Bjerregaardsgate

Innlevert 18 okte. 1928 Attestert

Oversendes hr. ingeniørsjefen til erklæring angående grannens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påfølgende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 11, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 29 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 19 okte 1928

693

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv ark Petter Andreas Larsen
Maridalsveien 3
0178 OSLO

Dato: 22.11.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201308689-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tove Mette Pettersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 29H	Eiendom:	218/67
Tiltakshaver:	Sonja Weiss og Ole A. Hagen	Adresse:	Bjerregaards gate 29 H, 0172 OSLO
Søker:	Siv ark Petter Andreas Larsen	Adresse:	Maridalsveien 3, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 29 H

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.10.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201308689			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	01	20.06.2013	1/12
Riveplan	03	20.06.2013	1/14
Snitt AA	05	20.06.2013	1/16
Plan	04-01	09.07.2013	5/2

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.11.2013 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sonja Weiss og Ole A. Hagen, Bjerregaards gate 29 H, 0172 OSLO, weiss_sonja@yahoo.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Brødrene Jacobsen Aut. Rørl. AS
Elias Smiths vei 10
1337 SANDVIKA

Dato: 24 AUG. 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200503204-5 Saksbeh: Ingrid B. Sæther
Oppgis alltid ved henvendelse
Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 29F	Eiendom:	218/67/0/0
Tiltakshaver:	Nøkkelferdig as	Adresse:	Postboks 2936 Solli, 0230 OSLO
Søker:	Brødrene Jacobsen Aut. Rørl. AS	Adresse:	Elias Smiths vei 10, 1337 SANDVIKA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 29F

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Kjell Grønseth
For avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Nøkkelferdig as, Postboks 2936 Solli, 0230, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VARDEN ENTREPRENØR AS
Sinsenveien 4
0572 OSLO

Dato: 28.09.2017

Deres ref.: Vår ref.: 201608627-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** Saksbeh.: Birgitte Storheim Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 29 A-K	Eiendom:	218/67/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BJERREGAARDSGATE 29	Adresse:	v/OBOS Eiedomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	VARDEN ENTREPRENØR AS	Adresse:	Sinsenveien 4, 0572 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bjerregaards gate 29 A-K

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av vann- og avløpsrør, mottatt 14.09.2017.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

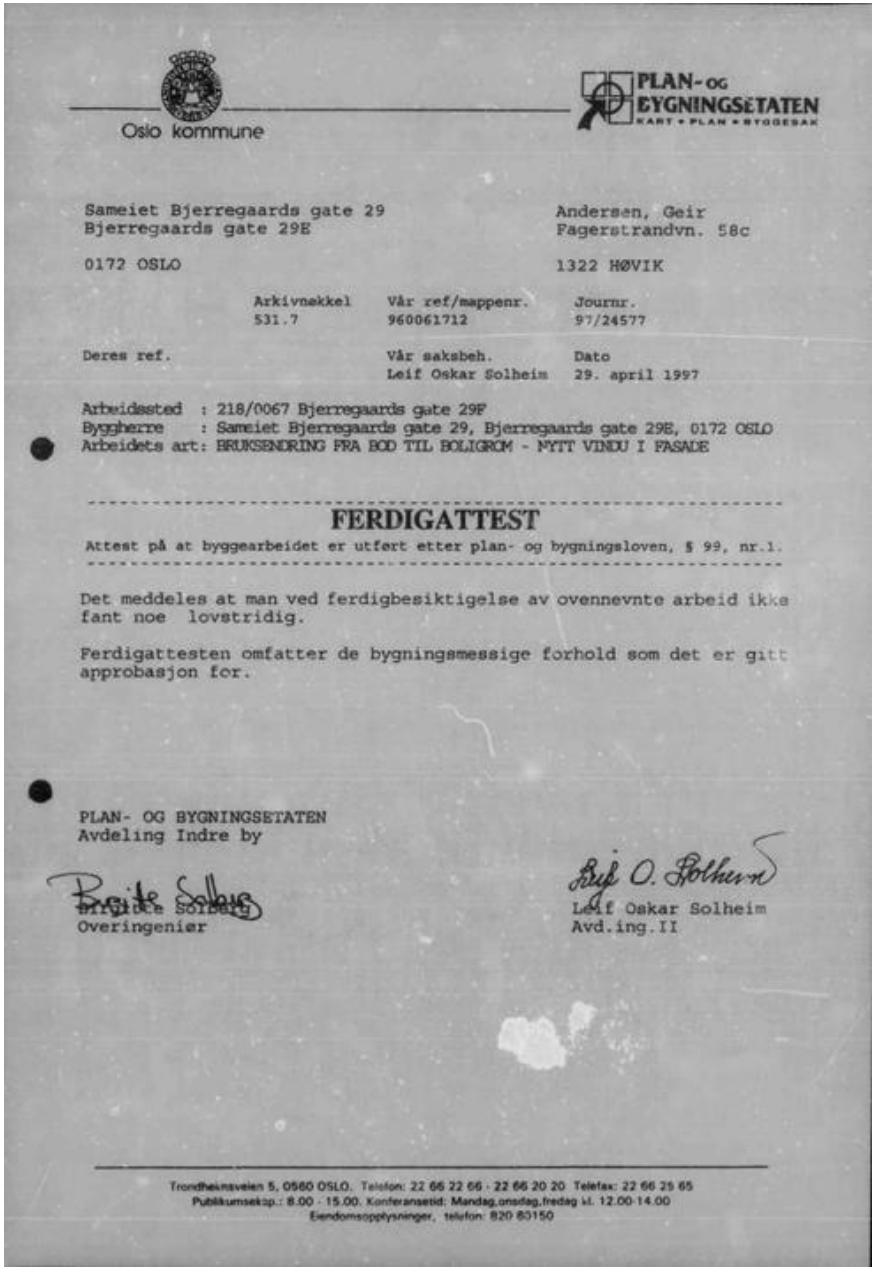
www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.09.2017 av:

Birgitte Storheim - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET BJERREGAARDSGATE 29, v/OBOS Eiedomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO, styret@bjerra29.no



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Bjerregaards gate 29
Bjerregaards gate 29E

0172 OSLO

Andersen, Geir
Fagerstrandvn. 58c

1322 HØVIK

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960061712	97/24577

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	29. april 1997

Arbeidssted : 218/0067 Bjerregaards gate 29F
Byggherre : Sameiet Bjerregaards gate 29, Bjerregaards gate 29E, 0172 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING FRA BOD TIL BOLIGROM - NYTT VINDU I FASADE

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Brigitte Solberg
Overingeniør

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspr.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting vinduer

Arbeidsstedet	Matr.nr.	Løpenr.
Bjerregaardsgate 29		80/259

Bygherre

Bjerregaardsgate 29 A/S
v/Foss

OSLO 1

Saksbehandler
FMB/SP

Dato
25. september 1951

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

Det bemerkes at arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ASKIM & MYSEN RØR AS
Moreneveien 1
1859 SLITU

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201402214-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 10.07.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 29B	Eiendom:	218/67/0/0
Tiltakshaver:	Anne-Kirsti Karlsen og Solbjørg Øvretveit	Adresse:	Bjerregaards gate 29 B, 0172 OSLO
Søker:	Askim & Mysen Rør AS	Adresse:	Moreneveien 1, 1859 SLITU
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 29 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 08.07.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.07.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

STEIN BØHLI RØRSERVICE
Hyllveien 9B
3408 TRANBY

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.01.2021
	202001578 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	BJERREGAARDS GATE 29J	Eiendom:	218/67/0/0
Tiltakshaver:	KITTILSEN EIENDOM AS	Søker:	STEIN BØHLI RØRSERVICE
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bjerregaards gate 29 J

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for nytt avløp til klosett - Seksjon 28, mottatt 05.12.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202001578			
Beskrivelse	***Tegningsnr***	***Dato***	***PBE-id***
Plantegning			4/4

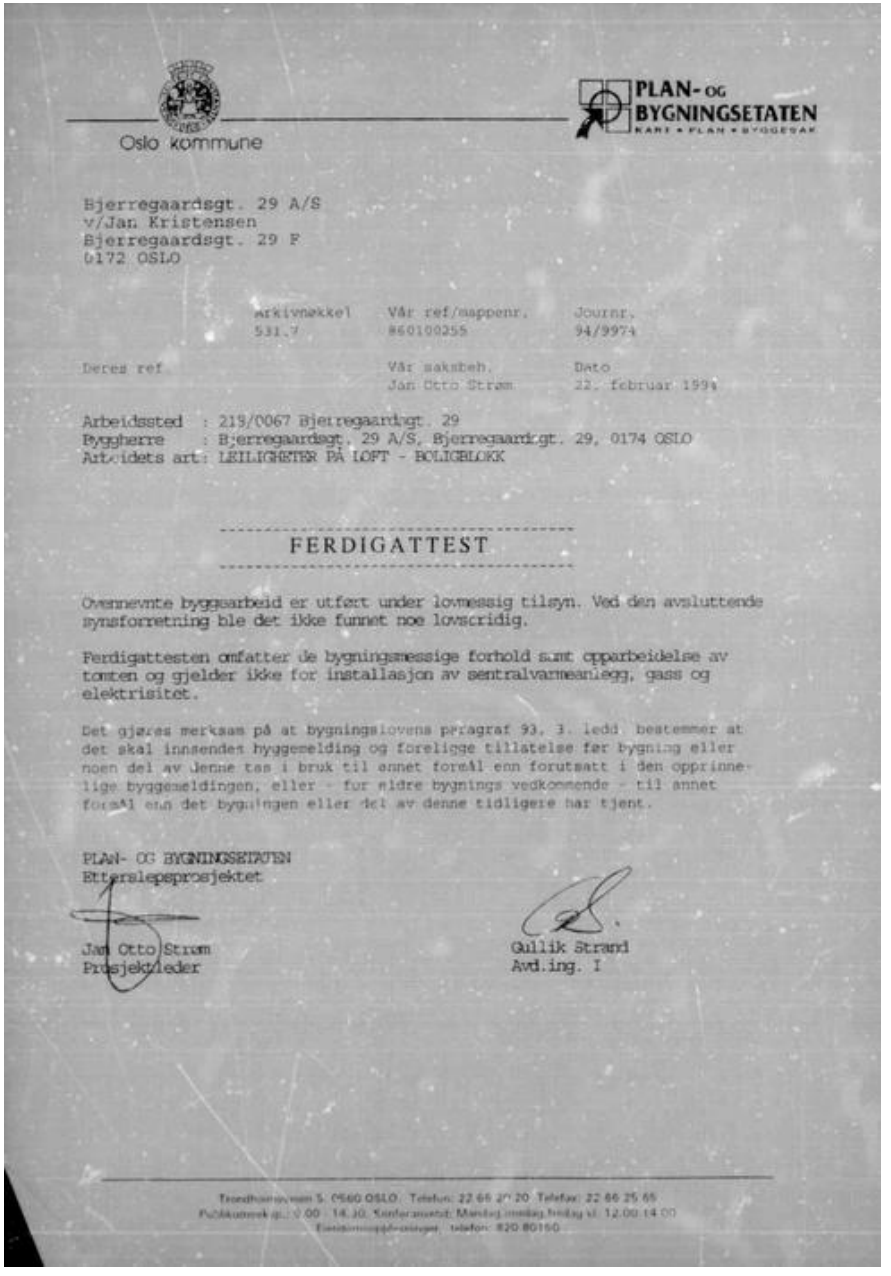
Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
KITTILSEN EIENDOM AS, Jarveien 19C, 1358 JAR



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bjerregaardsgt. 29 A/S
v/Jan Kristensen
Bjerregaardsgt. 29 F
0172 OSLO

	Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
	531.7	860100255	94/9974

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan Otto Strøm	22. februar 1994

Arbeidssted : 219/0067 Bjerregaardsgt. 29
Byggherre : Bjerregaardsgt. 29 A/S, Bjerregaardsgt. 29, 0174 OSLO
Arbeidets art: LEILIGHETER PÅ LOFT - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ettersiktsprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Gullik Strand
Avd.ing. I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 2[illegible]20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsmottak kl. 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag-onsdag-fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200966
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 4. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	04.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BJERREGAARDS GATE 29H
Postadresse:	0172 OSLO
Matrikkel:	0301-218/67

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200966

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MIDT-TELEMARK BRANNSERVICE AS
Postboks 184
3833 BØ I TELEMARK

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201410691-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tommy Monge | Dato: 23.01.2015 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 29 A-K	Eiendom:	218/67/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BJERREGAARDSGATE 29	Adresse:	v/OBOS, Pb 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	MIDT-TELEMARK BRANNSERVICE AS	Adresse:	Postboks 184, 3833 BØ I TELEMARK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 29 A-K

Den dokumentasjon som er fremlagt i søknad mottatt 21.01.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

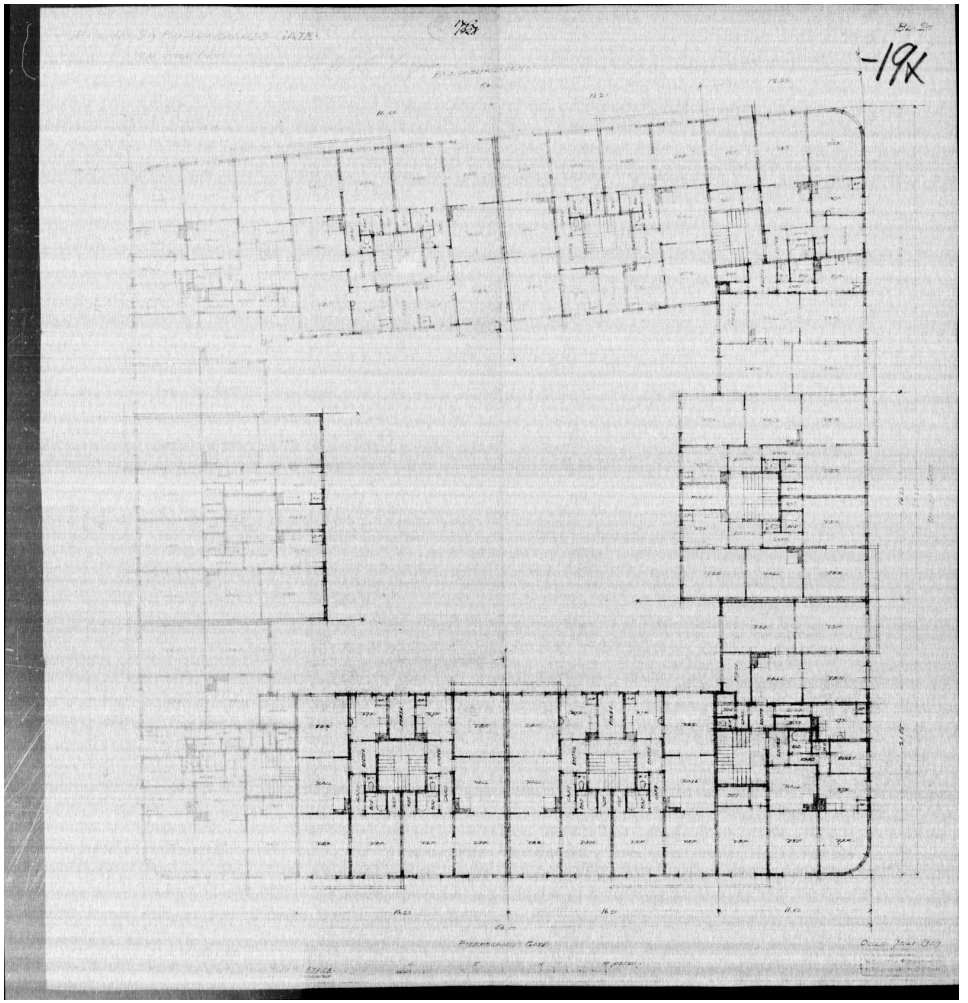
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.01.2015 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET BJERREGAARDSGATE 29, v/OBOS, Pb 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO,
hege.imerslund@getmail.no


-19K

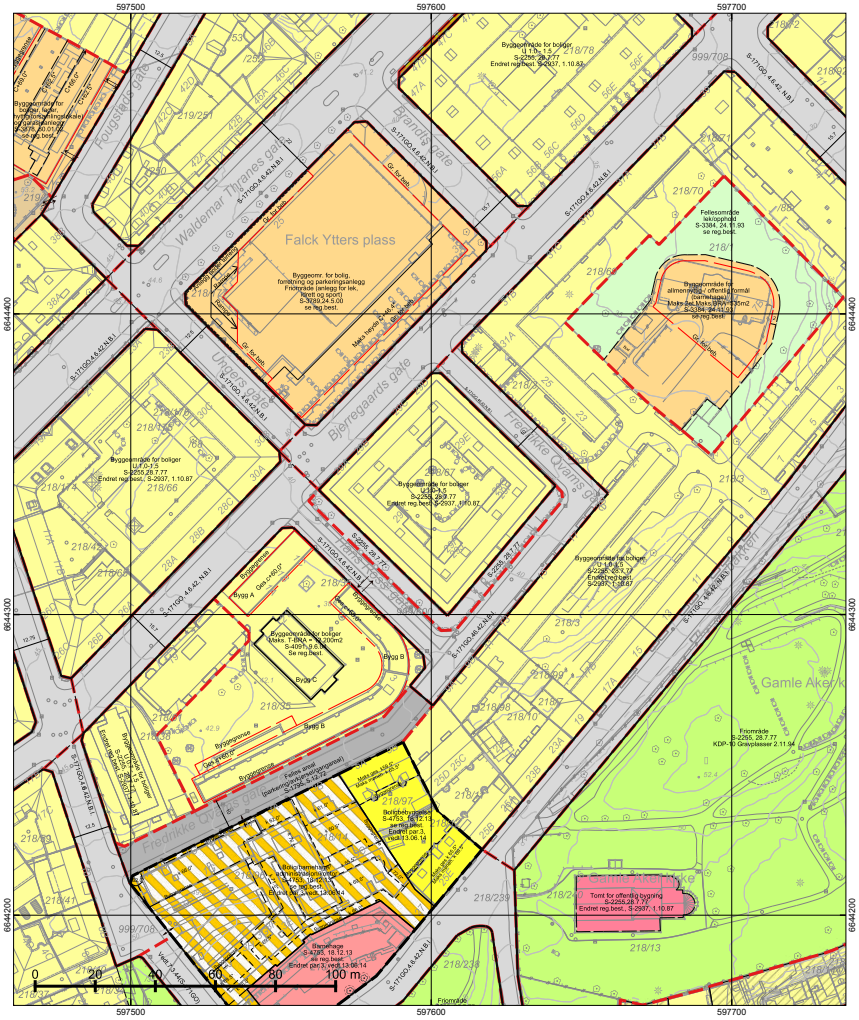
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200966
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	04.06.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BJERREGAARDS GATE 29H
Postadresse:	0172 OSLO
Matrikkel:	0301-218/67

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200966

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143829/ 86513199
Deres ref.: 40865/ HEDDA@MSNOP
Adresse: BJERREGAARDS GATE 29H
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/67

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense

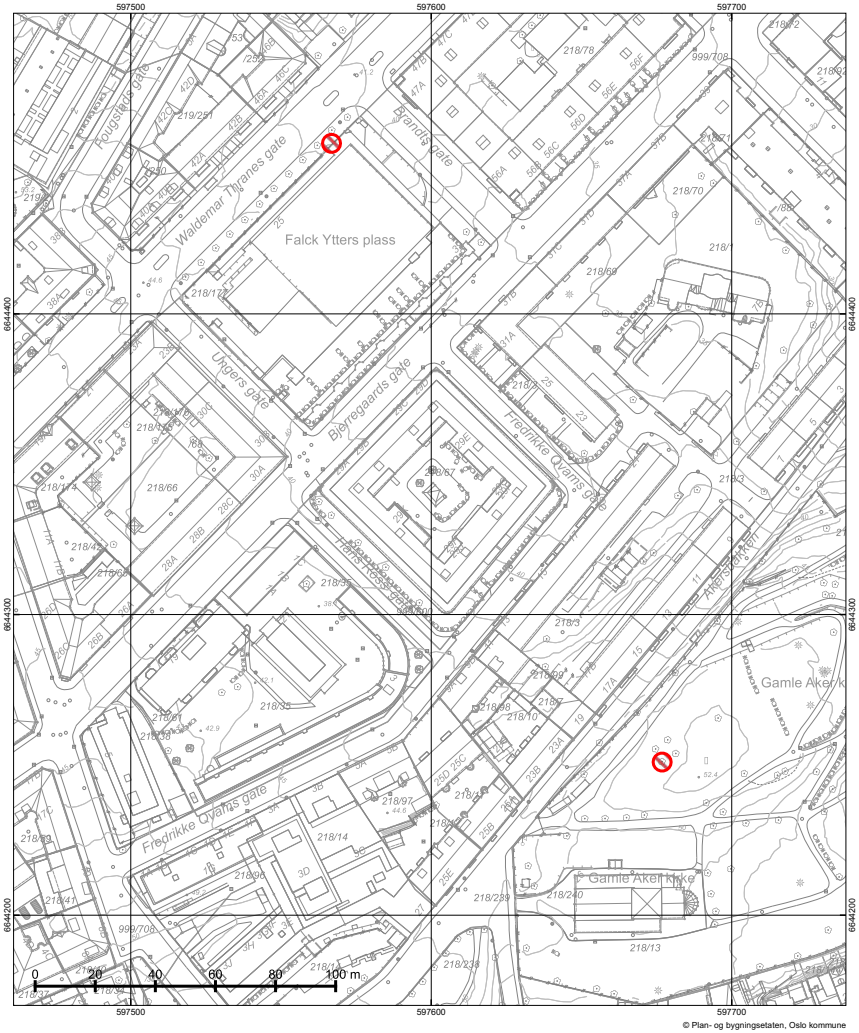
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

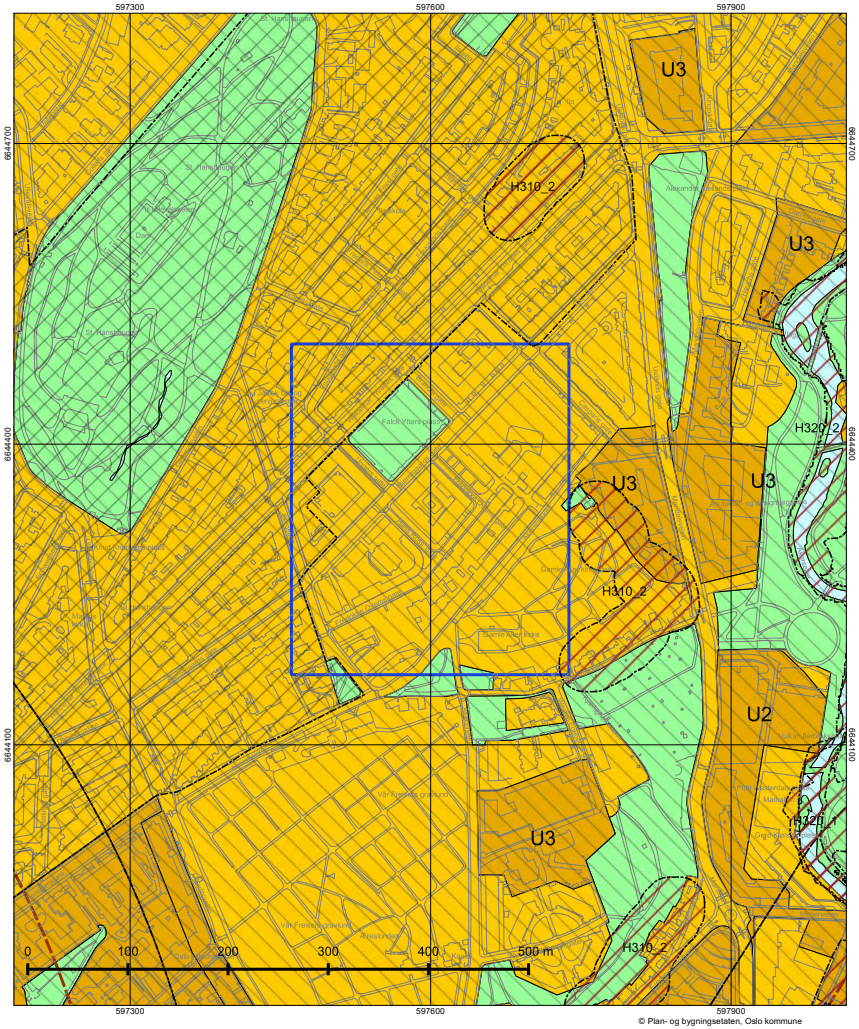
Dato: 30.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143829/ 86513199
Deres ref.: 40865/ HEDDA@MSNOP
Adresse: BJERREGAARDS GATE 29H
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/67

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143829/86513199
Deres ref.: 40865/ HEDDA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 5-0250/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjerregaards gate 29H 0172 OSLO

Betegnelse: Gnr 218, bnr 67, snr 86 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no