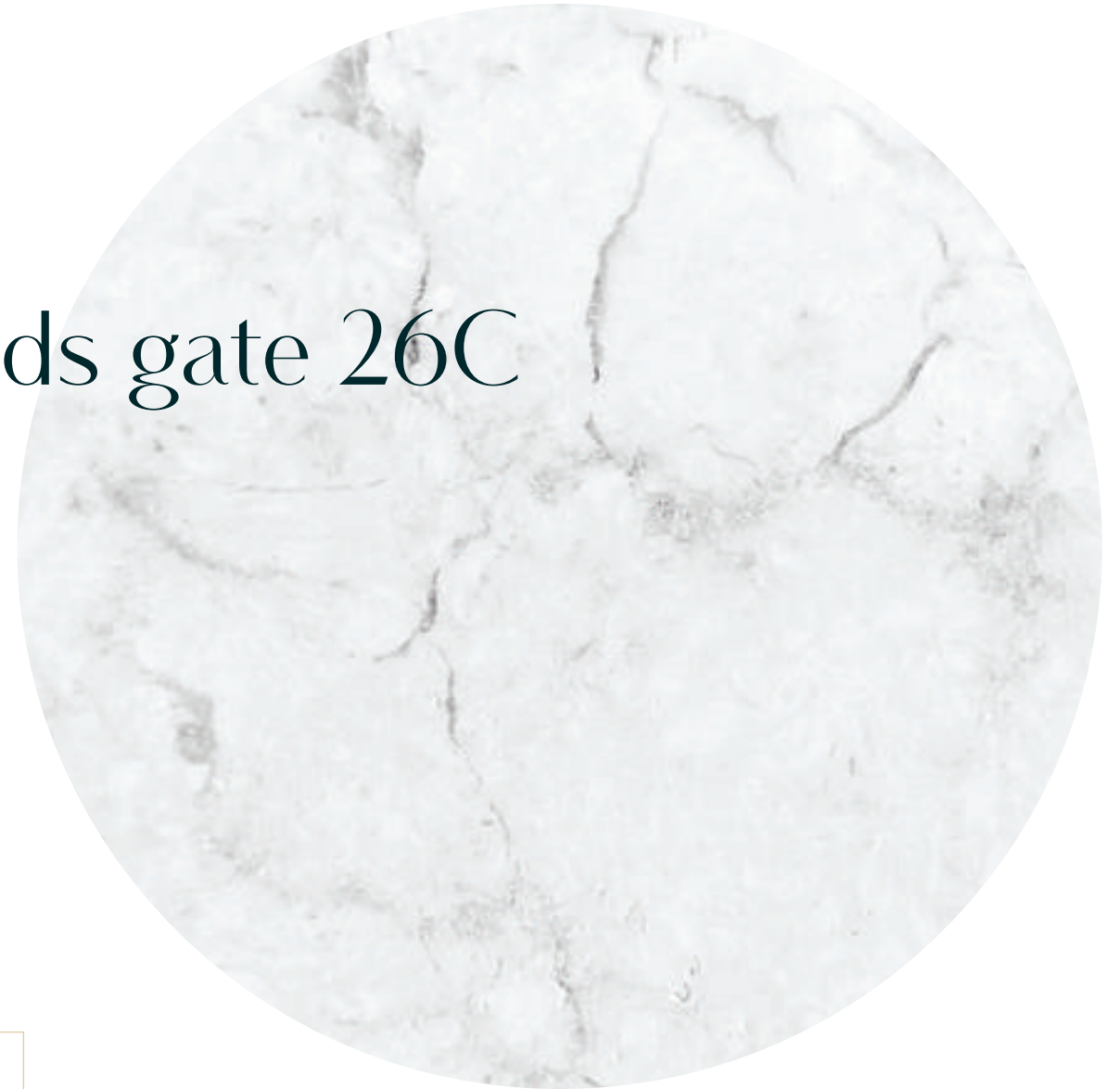


Bjerregaards gate 26C



Velkommen til

Bjerregaards gate 26C



Salgsoppgaven produsert 28. mars 2025

ST.HANSHAUGEN

Spennende og klassisk 3R, tilbaketrukket midt på populære St.Hanshaugen. Rosetter og stukkatur. Kjøkken og bad fra 2015.

Prisantydning	7 800 000,-
Fellesgjeld	63 283,-
Omkostninger	197 920,-
Totalpris	8 061 203,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 903,-
BRA-i	76 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1902

Megler	Maria Valentinsen Løken
Telefon	974 98 874
E-post	m.loken@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Bjerregaardsgate 26C!

- Dette er en flott og velholdt 3-roms selveierleilighet med spennende fargevalg, klassiske kvaliteter og moderne standard. Her bor du midt på attraktive og innholdsrike St.Hanshaugen i en tilbaketrukket gate med kort vei til det meste byen har å by på.

- Kort fortalt:
- Generøs takhøyde med ca. 293cm i stue/kjøkken
- Meget gode lysforhold
- Klassiske kvaliteter som stukkatur, rosetter, tregulv og store dype vinduer.
- Stort og flott kjøkken fra 2015 med integrerte hvitevarer
- To gode soverom
- Delikat og flislagt bad fra 2015 med opplegg til vaskemaskin og tørketrommel
- Veletablert sameie
- Sentral og populær beliggenhet med gangavstand til det meste.

Arealer og innhold

BRA-i:	76 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	84 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm.
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 84 kvm.

DALBECK TAKST

Bjerregaards gate 26C

2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet




BREAD
WINE


Concrete Oslo


Concrete Oslo




PRAVN










TIL SALGS
Norsk Kunstglass

Informasjon

Bjerregaards gate 26C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0098/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bjerregaards gate 26C, 0172 OSLO
Gnr 218, bnr 65, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Christina Sund
Even Flom

Kjøpesum og omkostninger
7 800 000,- (Prisantydning)
63 283,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 863 283,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
196 570,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
197 920,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
210 620,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 061 203,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 073 903,- (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
1902

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 84 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 76 kvm.
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 84 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
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

BRA-i: 76 kvm - Entré, bad, stue, kjøkken og 2 Soverom

BRA-e: 8 kvm - Kjeller- og loftsbod

Totalt BRA: 84 kvm
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

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

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Sammendrag:

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: Marius Vogt, Rørmontasje AS, 97034002
Totalrenovert bad og toalett. Alt ble gjort. Juli 2015

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Marius Vogt, Rørmontasje AS, 97034002
Totalrenovert bad og toalett. Alt ble gjort.
Juli 2015

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Arbeid ble utført av Marius Vogt, Rørmontasje AS, 97034002

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff elektriker AS. Div rehab av leilighet, alle rom. Kjøkken, varmekabler, omgjøring
sikringskap, downlights. August 2015

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Juni 2024

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørmontasje AS, flyttet kjøkken, nytt sluk på bad, div vann og avløpsendringer. Juli
2015

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er en gammel peis som ikke er lov å bruke som den er i dag, men naboer har laget ny og tatt i bruk pipeløp og det
fungerer fint.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det er et feste på det ene vinduet som er knukket, men vinduet har to, så det fungerer helt fint.

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

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Varmluftfunksjonen i stekeovnen funker ikke, men de andre funksjonene fungerer fint og kan brukes. Benkeplaten (ved
vasken) på kjøkkenet har en sprekk som er blitt limt.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 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? Tilstandsrapport, 2025

Samsvarserklæring:
I følge selgers egenerklæring foreligger det samsvarserklæring. Det fremgår imidlertid av tilstandsrapporten at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende
fundament. Teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser. Yttertak i trekonstruksjon antatt tekket med takstein, ikke besiktiget

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad. Tregulv i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom. Stue, kjøkken og ett soverom med stukkatur og rosetter.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
TG2 settes på grunn av avskallinger og riss i flisfuger.
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.
2.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 settes på grunn av skadet benkeplate og manglende lekkasjesikring.
4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.
6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 settes på grunn av manglende drensspalte under toalett og manglende dokumentasjon på rørarbeid.
6.2 Varmtvannsbereder
TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring og uheldig plassering.
6.3 Ventilasjon
TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken og ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom

Bygningsdeler som har fått TG3:
- 3.1 Andre rom: TG2 settes på grunn av slitasje i gulvene. TG3 settes på grunn av planavvik i etasjeskilleren.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
Generelle skjevheter i konstruksjonen må forventes i denne typen bygg. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en

anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak, men dersom gulvet skal byttes bør tiltak vurderes.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
-

Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg er ikke gitt en tilstandsgrad men er likevel vurdert slik :
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.
Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.
Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra

kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme i entré og bad.
Øvrig elektrisk oppvarming.
Peis i stue (ikke i bruk).

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 903,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd
Kommunale avgifter
Drift og vedlikehold
Bygningsforsikring
Vaktmestertjenester
Trappevask
Øvrige fellskostnader

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 7 642 034,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 1 910 509,- 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 26, orgnr. 994908413

Om sameiet

Sameiet Bjerregaards gate 26 ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 994908413
Sameiet26 består av 33 boliger og 4 næringslokaler.

Styrets arbeid i 2024:

Det ble gjennomført en dugnad med god oppslutning og vi fikk ryddet og fjernet det som var av møbler og andre ting i fellesarealene. I tillegg ble det gjennomført "vårpuss" i bakgården.

Det er etablert en ny felles avtale for bredbånd ihht vedtak fattet på årsmøtet. Nærmere informasjon om dette blir sendt ut pr. epost til seksjonseierne.
- I følge styreleder vil den nye avtalen gjelde fra september 2025. Avtalen inneholder ikke TV. Det kan oppgraderes med individuell avtale med Obos nett.

Styret har gjennom året vært i dialog med flere tilbydere som kan lever og montere nye dører til brannbalkonger samt dører til gårdsrom og gate. Vi har hatt dialog/befaringer med tilbydere men det har tatt lang tid å få frem tilbud hvor en

leverandør tar ansvaret for både dører og montasje. Det er kommet inn tilbud nå de siste ukene.

Styret har ikke lykkes med å få tilstrekkelig med vurderinger og avklaringer i forkant av årsmøtet til å forberede dette som sak for årsmøtet. Styreleder og et styremedlem stiller ikke til gjenvalg og det blir derfor opp til nytt styre å avgjøre hvordan dette tas videre.

For nærmere informasjon se vedlagte innkalling til årsmøte som avholdes 07.04.2025. Protokoll foreligger pd.d. følgelig ikke.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 63 283,- pr. 31.12.2024

Lånenummer: 12128783790, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 06.03.2025: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 06.03.2025: 1 611 106
Andel av saldo: 63 284
Første termin/første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 30.09.2039)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har pant i boligen til sikkerhet.

På spørsmål om det er planlagt økning av fellesgjeld/felleskostnader svarer styrerleder per 31.03.2025 følgende: "Styret har mottatt tilbud på utskifting av ytterdører mot brannbalkonger og gate/gårdsrom. Det er ikke tatt noen beslutning om å gjennomføre dette og finansieringsform vil ble besluttet i eget møte i sameiet".

Fellesformue

Kr 30 066,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kroner 5 643. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kroner 84 000.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Vedtektene inneholder ingen begrensninger for dyrehold.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 79328010

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 861 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon 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.

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. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul liste fra Byantikvaren i Oslo). For nærmere informasjon se: https://www.kulturminnesok.no/kart/?q=&am-county=&lokenk=location&am-lok=&am-lokdating=&am-lokconservation=&am-enk=&am-enkdating=&am-enkconservation=&bm-county=&cp=1&bounds=59.925533320256086,10.74289619922638,59.92361923479183,10.7450419664382 93&zoom=18&id=164200

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

Pågående byggesaker i området:
Bjerregaardsgate 26 A - Bruksendring fra næring til bolig - U0101
Saksnummer:202315145

Falck Ytters plass - Oppføring av lehus
Saksnummer: 202462466

Bjerregaards gate 20 B - Loftsutbygging som utvidelse av eksisterende boenheter H0401 og H0402
Saksnummer: 202305283

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/218/65/16:
04.04.1903 - Dokumentnr: 900508 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

24.03.1976 - Dokumentnr: 506018 - Erklæring/avtale
PANT TIL SAMEIET
FOR INNTIL NOK: 50,000
ANFØRT PRIORITET:
ETTER PANTELÅN SOM STYRET HAR SAMTYKKET I
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.2025 - Dokumentnr: 346276 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.03.1976 - Dokumentnr: 506018 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 11/280
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 37 SEKSJONER
16 03 92 BOLIGSEKSJON NR. 6,7,8 OG 9 ER ENDRET TIL
NÆRINGSSEKSJON IFLG. TGL.L. PAR 18.

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.

Det gjøres oppmerksom på at det er mindre avvik på de siste godkjente tegningene og dagens romløsning. Dagens bad og hovedsoverom er godkjent som kjøkken og pikeværelse, samt er dagens kjøkken registrert som stue.

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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.

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: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 800,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 484,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 140 374,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 31. mars 2025

Ansvarlig megler

Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Bjerregaards gate 26C

Bjerregaards gate 26C

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 404 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	10 min 0.8 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	14 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	14 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	23 min 1.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Edvard Munch videregående skol...	11 min

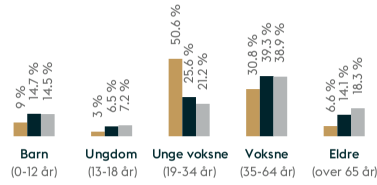
Offentlig transport

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	11 min 0.8 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.5 km

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	2 min 0.2 km
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.3 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1... 51 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Aker/St. Hanshauge	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 77/100

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	9 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Bjerregaards gate 26C
0172 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 19/03/2025

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:218, Bnr: 65
Hjemmelshaver:	Christina Sund og Even Flom
Seksjonsnummer:	16
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1902
Tomt:	862 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	12.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur av teglstein/natursteinn til lastfordelende fundament. Teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser. Yttertak i trekonstruksjon antatt tekket med takstein, ikke besiktiget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig i normal stand og vedlikeholdt på befaringsdagen. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens 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 boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Tregulv i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom. Stue, kjøkken og ett soverom med stukkatur og rosetter.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Av vesentlige endringer informerer selger om nytt bad og kjøkken i 2015.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostander.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje	76					
Loftsbod		3				
Kjellerbod		5				
SUM BYGNING	76	8				
SUM BRA	84					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Bad, Stue, Kjøkken, 2 Soverom

BRA-e:
Kjeller- og loftsbod

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme i entré og bad. Øvrig elektrisk oppvarming. Peis i stue (ikke i bruk).

Takhøyde: Ca 293cm målt i stue og kjøkken.

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

19/03/2025



Sivert Dalen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger, se under.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater. Det registreres riss i flisfuger og enkelte avskallinger på fliser. Det antas at riss kommer av bevegelser i konstruksjonen over tid. Det antas at det ikke er behov for strakstiltak, men det anbefales å følge med på over tid.

Det er på befaringsdagen skjært ut hull i himling i forbindelse med arbeid. Selger informerer om at dette blir tettet før salg.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader: TG2 settes på grunn av avskallinger og riss i flisfuger.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membranarbeid.

Det er utført fuktsøk i inspeksjonsluke på soverom. Ikke påvist avvik på befaringsdagen.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkkeninnredning fra HTH fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Det registreres skadet benkeplate ved vasken hvor topplaget har løsnet. Utbedring/utskiftning må forventes.

Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende på kjøkken. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av skadet benkeplate og manglende lekkasjesikring.

3. Andre Rom

TG 3 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater og stedvis knirk i gulv forekommer og anses som normalt.

Det registreres betydelig slitasje i gulvene der utbedringer bør forventes.

Det ble målt avvik i etasjeskilleren på ca 50mm gjennom stue og kjøkken ved stikkprøver, noe som isolert sett gir TG3 iht. NS3600. Målingen ble utført i stue, kjøkken og soverom. Generelle skjevheter i konstruksjonen må forventes i denne typen bygg. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak, men dersom gulvet skal byttes bør tiltak vurderes.

Merknader: TG2 settes på grunn av slitasje i gulvene.
TG3 settes på grunn av planavvik i etasjeskilleren.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer fra 1989. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader: TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på rørarbeid.

Det registreres manglende drensspalte under vegghengt toalett for synliggjøring av lekkasjevann, dette anbefales å få etablert.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende drensspalte under toalett og manglende dokumentasjon på rørarbeid.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Beredrens plassering er ikke tilfredsstillende.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 110 liter plassert over himling på badet.

Berederen er uheldig plassert med tanke på utskiftning, der himlingen evt. må rives.

Det er ikke automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring av rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring og uheldig plassering.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekksvifte på bad. Kullfilter på kjøkken. Øvrige rom ventileres ved å åpne vinduer.

Det anbefales å undersøke mulighet for mekanisk avtrekk med utluft på kjøkken.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning generelt.

Merknader: TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken og ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det er mindre avvik på de siste godkjente tegningene og dagens romløsning. Dagens bad og hovedsoverom er godkjent som kjøkken og pikeværelse, samt dagens kjøkken er registrert som stue.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
TG2 settes på grunn av avskallinger og riss i flisfuger.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, alder og forventet gjenværende levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 settes på grunn av skadet benkeplate og manglende lekkasjesikring.

4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 settes på grunn av alder og forventet gjenværende levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 settes på grunn av manglende drensspalte under toalett og manglende dokumentasjon på rørarbeid.

6.2 Varmtvannsbereder
TG2 settes på grunn av manglende lekkasjesikring og uheldig plassering.

6.3 Ventilasjon
TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken og ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

3.1 Andre rom
TG2 settes på grunn av slitasje i gulvene.
TG3 settes på grunn av planavvik i etasjeskilleren.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Flom, Even	9578-5999-4-2996569	2025-03-25 11:24:58
Sund, Christina	9578-5999-4-2631076	2025-03-25 11:21:43

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
25. mar. 2025

Oppdragsnummer
5-0098/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjerregaards gate 26C, 0172 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Even Flom, Christina Sund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2015

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?
Nei

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: Marius Vogt, Rørmontasje AS, 97034002 Totalrenovert bad og toalett. Alt ble gjort. Juli 2015

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Marius Vogt, Rørmontasje AS, 97034002 Totalrenovert bad og toalett. Alt ble gjort. Juli 2015

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

Eventuell kommentar: Arbeid ble utført av Marius Vogt, Rørmontasje AS, 97034002

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?
Nei

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Proff elektriker AS. Div rehab av leilighet, alle rom. Kjøkken, varmekabler, omgjøring sikringskap, downlights. August 2015

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Juni 2024

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørmontasje AS, flyttet kjøkken, nytt sluk på bad, div vann og avløpsendringer. Juli 2015

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

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

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

Eventuell kommentar: Ingen

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

Beskriv: Det er en gammel peis som ikke er lov å bruke som den er i dag, men naboer har laget ny og tatt i bruk pipeløp og det fungerer fint.

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)
Nei

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

Beskriv: Det er et feste på det ene vinduet som er knukket, men vinduet har to, så det fungerer helt fint.

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

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

Beskriv: Skjevhet i gulv, som er vanlig i gamle bygårder.

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

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?
Ja

Beskriv: Varmluftfunksjonen i stekeovnen funker ikke, men de andre funksjonene fungerer fint og kan brukes. Benkeplaten (ved vasken) på kjøkkenet har en sprekk som er blitt limt.

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: Tilstandsrapport fra 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? Tilstandsrapport, 2025

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 endringer 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?
Nei

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: 5-0098/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sund, Christina	**2025-03-25**	**Flom, Even**	**2025-03-25**

Identifikasjon

bankID Sund, Christina

Identifikasjon

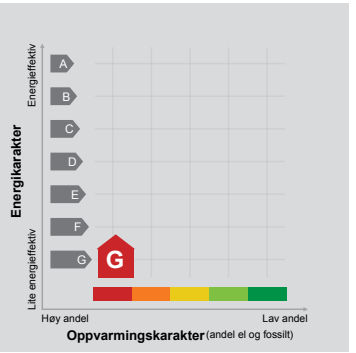
bankID Flom, Even

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bjerregaards gate 26C
Postnummer	0172
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80535813
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-88143
Dato	05.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



INNKALLING ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Sameiet Bjerregaards gate 26

Tid: Tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00
Sted: Loftet, Bjerregaardsgt. 26

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Bjerregaards gate 26

Tid og sted: Tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00 - Loftet, Bjerregaardsgt. 26

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Bruksendring av leilighet U0101 fra Næring til bolig inkludert fasadeendring

5.2 Bruksendring av S9 (Kjellerleilighet øverst i Bjerregaardsgate)

5.3 Mandat for å reforhandle TV & Brebåndsavtale

6 Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

6.2 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 65.000,- godkjennes,

5. Andre saker

5.1 Bruksendring av leilighet U0101 fra Næring til bolig inkludert fasadeendring

Carl Erik Moe har søkt Oslo Kommune om omregulering av sin leilighet i oppgang A. Dette er leiligheten som også har en dør direkte mot gårdsrommet. Bruksendringen innebærer også søknad om fasadeendring som består i at en dør fra leiligheten direkte ut på fortau i Bjerregaards gate byttes ut med vindu. Se vedlegg.

En slik bruksendring må godkjennes av årsmøtet. Denne bruksenheten vært benyttet som bolig i svært mange år og styret ser ingen ulemper eller saklig grunn til å motsette seg hverken bruksendring eller fasadeendring slik det er søkt om.

Forslag til vedtak: Styret har følgende forslag til vedtak:
Boligsameiets årsmøte har ingen innvendinger mot bruksendring fra næring til bolig. Det samme gjelder for fasadeendringen.

5.2 Bruksendring av S9 (Kjellerleilighet øverst i Bjerregaardsgate)

Lars Hermansen som eier seksjon S1 og S9 (de 2 øverste kjellerleiligheten i Bjerregaardsgate mot Bergstien) Har henvendt seg til styret for å få årsmøtets aksept for bruksendring av Seksjon 9 fra Næring til bolig. Det bli gitt rammetillatelse den 25.09.2014 av Oslo kommune på sammenslåing av S1 og S9. Det ble videre den 09.03.2015 gitt Ferdigattest for Bjerregaards gate 26 på sammenslåing av S1 og S9.

Det viser seg at i Grunnboken står S9 fremdeles som næring.
Eier ønsker derfor at Årsmøtet i B26 godkjenner at seksjon 9 omreguleres fra næring til bolig.
I praksis har leiligheten vært benyttet som bolig i svært mange år.

Se vedlegg for planskisse og fasade mot Bjerregaards gate.

Forslag til vedtak: Styret har følgende forslag til vedtak:
Boligsameiets årsmøte har ingen innvendinger mot bruksendring fra næring til bolig.

5.3 Mandat for å reforhandle TV & Brebåndsavtale

Vi har i dag en avtale på Bredbånd (25/10) og TV (50 poeng) levert av Telia som dekkes av felleskostnadene. I tillegg er det flere som har individuelle avtaler for enten mer omfattende TV-avtale eller høyere brebåndshastighet.

Kostnaden som dekkes av fellesavgiften er en av de største enkeltposten for borettslaget, og den har også økt kraftig de siste årene grunnet prisjustering basert på KPI og endring av momsfritak på deler av TV-pakken

- 2021: Kostnad: 187 513 NOK
- 2022: Kostnad: 205 055 NOK
- 2023: Kostnad: 225 743 NOK
- 2024: Kostnad: 247 345 NOK

Vi har avtale med Telia ut 2024, og grunnet økningen for felleskostnader og for enkelt beboer har vi undersøkt markedet for alternativer. Vi har forespurt noen leverandører om tilbud på hva det skulle koste med Brebånd/TV og har fått inn tilbud fra to leverandører (og venter på tilbud fra Telia).

Om vi velger ny leverandør kan vi velge å justere modell for hva vi får levert og hva som er dekket av borettslaget:

- Bredbånd og TV inkludert i felleskostnaden (som i dag)
- Kun brebånd inkludert og hver beboer får velge tv-pakke (allente, RiksTV, Strim)
- Kun tilkobling til hver enhet. Hver beboer velger bredbåndshastighet og TV selv.

Begge leverandørene som vi har fått tilbud fra anbefaler at vi går for en løsning med kun bredbånd og lar hver beboer inngå egen tv-avtale. Dette er delvis grunnet muligheten for individuell tilpassing til enkeltes behov men også lengden på avtale der vi må skrive 5-årsavtale for å dekke installasjonskostnaden på bredbånd, mens en typisk tv-avtale vil være maks 12 måneder.

Prisindikasjonene vi har fått inn så langt viser på muligheter for besparelser på felleskostnader, samt bedre totalpakke. Kostnad per enhet:

- Nåværende pakke fra Telia: 624 NOK/mnd
- Kun tilkobling til leilighet - 79 NOK/mnd
  - Brebånd (hver beboer velger selv): fra 399 NOK/mnd
  - TV (hver beboer velger selv): fra 249 NOK
- Kun bredbånd:
  - 1000/1000 fiber - 249-349 NOK/mnd
  - TV (hver beboer velger selv) - fra 249 NOK/mnd
- Kombinert brebånd (1000/1000) og TV (RiksTV Favoritter 3) - 499 NOK/mnd

Vår avtale med Telia går ut ved nyår, og en ny leverandør trenger ca. 6 måneder for å forberede overgangen. Det betyr at vi må ta en avgjørelse før sommeren. Gitt mulighet for lavere kostnad og bedre tjeneste for beboerne mener styret at vi skal gå videre med forhandlingene med mål om å inngå en ny avtale i løpet av våren.

Forslag til vedtak:

1. Styret får mandat fra årsmøte om å reforhandle brebåndsavtalen med mål om at redusere totalkostnad og forbedre ytelse/kvalitet

2. Styret får også mandat til å ta avgjørelse på om vi går inn for en løsning med kun tilkobling, kun brebånd, eller om vi fortsetter med en kombinert Bredbånd + TV tjeneste i den nye avtalen.

6. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder, Erik Røshol, Bjerregaards gate 26 C (2023-2025)
Styremedlem, Didrik Johan Cappelen Krefting, Bjerregaards gate 26 C (2023-2025)
Styremedlem, Karl Henrik Nordlinder, Bjerregaards gate 26 C (2023-2025)
Varamedlem, Linnea Røshol, Bjerregaards gate 26 C (2023-2024)
Varamedlem, Mari Gran, Caroline Øverlands vei 36 A (2023-2024)

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Linnea Røshol ble valgt i 2023 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Mari Gran ble valg i 2023 for 1 år. På valg i år.

6.2 Valg av valgkomite

Styret har tidligere fungert som valgkomité.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**461 932**	**507 832**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	71 224	319 143
Tilbakeføring av avskrivning	49 086	51 069
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-149 188	-416 112
B. Endring arbeidskapital	**-28 878**	**-45 900**
C. Arbeidskapital	**433 054**	**461 932**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	460 742	503 613
Kortsiktiggjeld	-27 688	-41 681
C Arbeidskapital	**433 054**	**461 932**

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 311 828	1 477 544	1 290 000	1 361 000
Sum leieinntekt		**1 311 828**	**1 477 544**	**1 290 000**	**1 361 000**
Sum inntekt		**1 311 828**	**1 477 544**	**1 290 000**	**1 361 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	9 165	8 460	8 500	9 000
Styrehonorar	2	65 000	60 000	60 000	65 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	49 086	51 069	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		36 891	40 299	38 000	42 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	119 786	124 960	115 000	125 000
Kommunale avgifter/renovasjon		286 725	243 819	290 000	335 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	7 963	13 210	2 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	6	29 525	53 142	38 000	30 000
Revisjonshonorar		5 589	5 346	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		75 046	72 931	75 000	79 000
Andre honorar		4 188	7 656	8 000	4 000
Kontorkostnad		1 683	2 124	0	0
TV/bredbånd		235 723	202 055	210 000	249 000
Forsikringer		232 387	215 522	230 000	245 000
Andre kostnader		8 935	1 367	1 000	1 000
Sum kostnad		**1 167 690**	**1 101 958**	**1 080 500**	**1 197 000**
Driftsresultat før IN		**144 138**	**375 585**	**209 500**	**164 000**
Driftsresultat etter IN		**144 138**	**375 585**	**209 500**	**164 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		34 221	27 858	20 000	20 000
Rentekostnad		107 135	84 300	80 000	111 000
Netto finansposter		**72 914**	**56 442**	**60 000**	**91 000**
Årsresultat		**71 224**	**319 143**	**149 500**	**73 000**
Overført sameiekapital		71 224	319 143	0	0
SUM OVERFØRINGER		**71 224**	**319 143**	**0**	**0**

Balanse 2023 Sameiet Bjerregaards gate 26

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	405 072	454 158
Sum anleggsmidler		**405 072**	**454 158**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 056	0
Andre kortsiktige fordringer		8 494	5 703
Forskuddsbetalte kostnader		248 627	226 986
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		199 565	270 924
Sum omløpsmidler		**460 742**	**503 613**
SUM EIENDELER		**865 814**	**957 771**

Balanse 2023 Sameiet Bjerregaards gate 26

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-832 465	-903 690
Sum opptjent egenkapital		**-832 465**	**-903 690**
Sum egenkapital	**7**	**-832 465**	**-903 690**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	1 670 592	1 819 780
Sum langsiktig gjeld		**1 670 592**	**1 819 780**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 053	8 641
Leverandørgjeld		17 964	27 471
Påløpne renter		954	533
Annen kortsiktig gjeld		4 717	5 035
Sum kortsiktig gjeld		**27 688**	**41 681**
Sum gjeld		**1 698 280**	**1 861 460**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**865 814**	**957 771**

Sted:_____ Dato:_____

Erik Røshol
Styreleder

Didrik Johan Cappelen Krefting
Styremedlem

Karl Henrik Nordlinder
Styremedlem

426 Sameiet Bjerregaards gate 26 Org. nr 994908413

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

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

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3994.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Bjerregaards gate 26

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 051 428	982 548
3650 Innkrevde felleskostn. renter	105 982	81 403
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	154 418	413 593
Sum	**1 311 828**	**1 477 544**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	9 165	8 460
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	65 000	60 000
Sum	**74 165**	**68 460**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Brannvarslingsanlegg	Port telefonanlegg	Sykkel og avfallskur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	119 000	106 800	720 312
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	119 000	106 800	720 312
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	119 000	97 899	324 140
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	8 901	396 172
Årets avskrivninger :	5 950	7 120	36 016
Anskaffelsesår :	2008	2010	2014
Antatt levetid i år :	15	15	20

Sameiet består av 33 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 218, b.nr 65 i Oslo kommune. Eiertomt på 861,9 kwm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring, polise nr.79328010.

426 Sameiet Bjerregaards gate 26 Org. nr. 994908413

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	58 500	54 000
6361 Fast renhold	50 260	47 460
6364 Matteleie	9 416	8 895
6392 Containerleie/tømming	1 610	14 605
Sum	**119 786**	**124 960**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	6 108
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 963	7 102
Sum	**7 963**	**13 210**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	6 011	0
6603 Vedlikehold elektro	0	5 938
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	10 135	7 406
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	5 500
6644 Fasade/balkonger	0	1 295
6648 Vedlikehold dører og porter	13 379	33 003
Sum	**29 525**	**53 142**

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Bjerregaards gate 26

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-903 690	71 225	-832 465
Sum opptjent egenkapital	**-903 690**	**71 225**	**-832 465**
Sum egenkapital	**-903 690**	**71 225**	**-832 465**

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

426 Sameiet Bjerregaards gate 26 Org. nr. 994908413

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:		IN lån
Lånenummer:	**12128783790**	**12114263700**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2014	2008
Rentesats:	6.95 %	5.60 %
Beregnet innfridd:	30.09.2039	30.03.2023
Opprinnelig lånebeløp:	2 261 147	5 200 000
Lånesaldo 01.01:	1 730 760	89 020
Avdrag i perioden:	60 168	89 020
Lånesaldo 31.12:	**1 670 592**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	1 325 717	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128783790	1	71 604	71 604
	3	65 620	196 860
	6	59 665	357 990
	1	53 710	53 710
	8	47 726	381 808
	9	41 771	375 939
	2	35 788	71 576
	4	29 832	119 328
	1	17 894	17 894
	2	11 939	23 878

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets lån.
Nedkvitteringen inntektsføres direkte i resultatregnskapet på konto 3994.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets lån.

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bjerregaards gate 26.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bjerregaards gate 26

Styreleder	Erik Røshol (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Didrik Johan Cappelen Krefting (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Karl Henrik Nordlinder (sign.)	27.02.2024

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til årsmøtet i Sameiet Bjerregaards Gate 26

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bjerregaards Gate 26s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: JFANZ-BL11Y-ZZSUG-2VD6I-B1N2Z-MQMMC

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: JFANZ-BL11Y-ZZSUG-2VD6I-B1N2Z-MQMMC

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-02-29 18:51:41 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JFAN2-BL11Y-ZZ5UG-21VD6-B1N2Z-MQMMC

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**

Årsmelding 2023 - Sameiet Bjerregaards gate 26

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Erik Røshol, Bjerregaards gate 26 C
Styremedlem, Didrik Johan Cappelen Krefting, Bjerregaards gate 26 C
Styremedlem, Karl Henrik Nordlinder, Bjerregaards gate 26 C
Varamedlem, Linnea Røshol, Bjerregaards gate 26 C
Varamedlem, Mari Gran, Caroline Øverlands vei 36 A

Styret i Sameiet Bjerregaards gate 26 består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Bjerregaards gate 26 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Sameiet Bjerregaards gate 26 ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 994908413
Sameiet Bjerregaards gate 26 består av 33 boliger og 4 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Bjerregaards gate 26 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 79328010.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.
Sameiet Bjerregaards gate 26 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Systemet ble tatt i bruk helt på slutten av året og vil først komme fullt i bruk i løpet av 2024.

Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2023.
Det ble gjennomført en dugnad 23 juni med svært god oppslutning og vi fikk ryddet og fjernet det som var av hensatte møbler og andre ting i fellesarealene. Det var veldig lite som måtte kastes og vi klarte oss med 2 sekker fra Isekk. I tillegg ble det gjennomført "vårpuss" i bakgården.
Det har ikke vært større aktiviteter som er gjennomført men styret har tatt tak i meldte problemer til noen av beboerne. Vi har hatt en vannlekkasje som har gitt skader på 2 leiligheter. Skadene skyldes at et vindu i bod trappegang stod åpen slik at vi fikk frostsprenging i et rør med vannlekkasje.
De beboerne som fikk skade har meldt dette inn og det avventes forsikringsoppgjør.

Planlagte aktiviteter i 2024
Det er planlagt å innhente pris og forslag til løsning på en del større og sannsynligvis nødvendige vedlikeholdsarbeider. Vi har ikke lykkes i å få inn tilbud på alt. Det er ikke iverksatt noe som forplikter sameiet og styret vil innkalle til ekstraordinært årsmøte vi mener at det vil være riktig å gjennomføre noe i 2024.

HMS/Internkontroll:
Boligsameiet har anskaffet et HMS system fra USBL. Dette er tatt i bruk.
Vi har fått pålegg fra Oslo Kommune om å feste ristene i kulvert på fortau da noen hadde løsnet en av ristene og falt ned. Styret arbeider med å finne en løsning på dette så snart det er mulig basert på vær og temperatur.

Dugnad m/sosialt samvær:
Styret ønsker å gjennomføre en dugnad med rydding i fellesarealer (som pt er veldig bra) og vårpuss og enkelt sosialt samvær i gården etter avsluttet dugnad.

Vurdering av tilstand på vann og avløpsrør:
Styret har mottatt tilbud på rehabilitering av avløpsrør. Vi må ta en runde til med tilbyder for å få hjelp til å avklare hvilke deler av avløpssystemet som er modernisert og evt. hvilke rør som ikke lenger er i bruk. Dette for å avklare nærmere omfang av rehabiliteringen. Dersom styret mener at dette skal gjennomføres i 2024 vil vi innhente pris fra flere entreprenører og legge dette frem for årsmøtet neste år eller innkalle til eget møte for beslutning om gjennomføring og finansiering.

Ytterdører, Dører og vinduer mot brannbalkonger:
Mange av dørene og vinduene er i svært dårlig forfatning og flere av dørene mot brannbalkong lar seg ikke lukke ordentlig. Dette medfører kald trekk i trappeoppgang og flere beboere har klaget på dette. Styret har til tross for dialog og befaring med flere tilbydere ikke fått noe tilbud på dette. Vi fortsetter arbeidet med å fremskaffe tilbud. Beslutning om gjennomføring og finansiering vil i så fall legges frem for årsmøtet eller eget møte.

Stoppekraner for vann til oppganger.
Kraner for vann til oppgangene er gamle og vi vurdere å skifte ut disse. Dette gjelder også hovedstoppekran og reduksjonsventil. Vi har fått tilbud på utskifting og vurder dette sammen med andre tiltak. En beslutning om dette vil i så fall legges frem for årsmøtet eller eget møte.

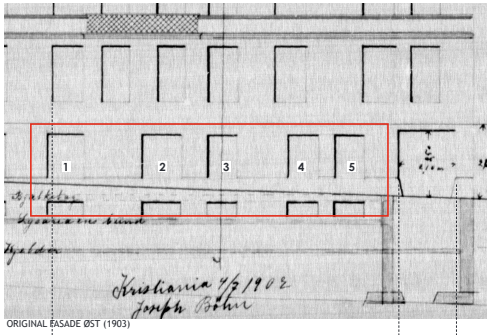
Felles løsninger for Bredbånd/Tv
Vi har hatt en kraftig øking i felleskostnader med dagens Bredbånd og Tv løsning fra Telia. Styret jobber med å fremskaffe alternative tilbud og vil be årsmøtet om fullmakt til å inngå en gunstigere avtale. Dette blir fremmet som egen sak på årsmøtet 2024.

Hundehold i sameiet
Vi har det siste året hatt en del utfordringer med avføring i bakgården, og dette har blitt mye verre i vinter. Dette er veldig sjenerende og uhygienisk for alle i sameiet. Styret har ved et par anledninger forsøkt å ta en prat med beboere som har luftet hunden sin i bakgården, men dette ble ikke godt mottatt og løste ikke problemet.
Styret minner på at det ifølge husordningsreglene ikke er tillatt med lufting i bakgården.
Vi ber derfor pent om at de som leier ut leiligheten sin om å gi beskjed til sine leietagere om å plukke opp etter hunden sin.
Styret ønsker å ta opp temaet i årsmøte og diskutere hvordan vi kan håndtere dette.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2024

BILDER, ENDRING AV FASADE ØST

E-06



ORIGINAL FASADE ØST (1903)



EKSISTERENDE FASADE ØST (2024)

Det søkes om endring av fasade

Original fasadetegning fra 1903 viser åpninger i fasaden, og ikke vindusutforming (vedlegg Q-02). Et eget vindusskjema viser utforming av vindu (vedlegg Q-03), men vinduene stemmer ikke overens med fasadeoppriss. I vindusskjema følger vinduer i plan 1 den samme rytmen som øvrige plan.
På original fasadetegning er åpningene på gateplan **forskjøvet** i forhold til vindusrytme i øvrige plan. Åpninger i eksisterende fasade fremstår som originale. Vinduene på gateplan er sannsynligvis byttet ut en gang på 80-tallet, men det foreligger ingen søknad for dette tiltaket som tiltaktshaver er bekjent.

Det foreligger en godkjent søknad for naboseksjon hvor vinduene er vist uten spross (vedlegg Q-05). Rammetillatelse ble gitt 25.09.14.

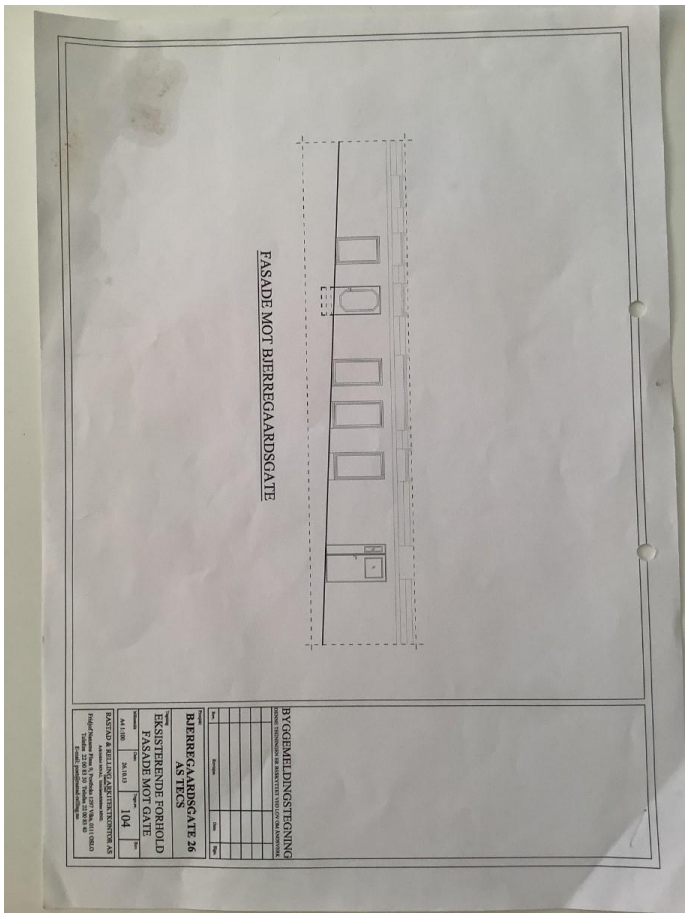
Brystning på originale vinduer er sannsynligvis lavere enn dagens vinduer. Lavere brystning er ikke en ønsket løsning av hensyn til overvann og flom.
Ref. kommuneplanens bestemmelser i **§ 4.2 Avløp og overvann** (jf. pbl § 11-9 nr.3) *"2. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås."*
Nedsenk i gateplanet mot eksisterende dør utgjør i dag en stor risiko mtp. smeltevann/overvann og fuktinntrengning.

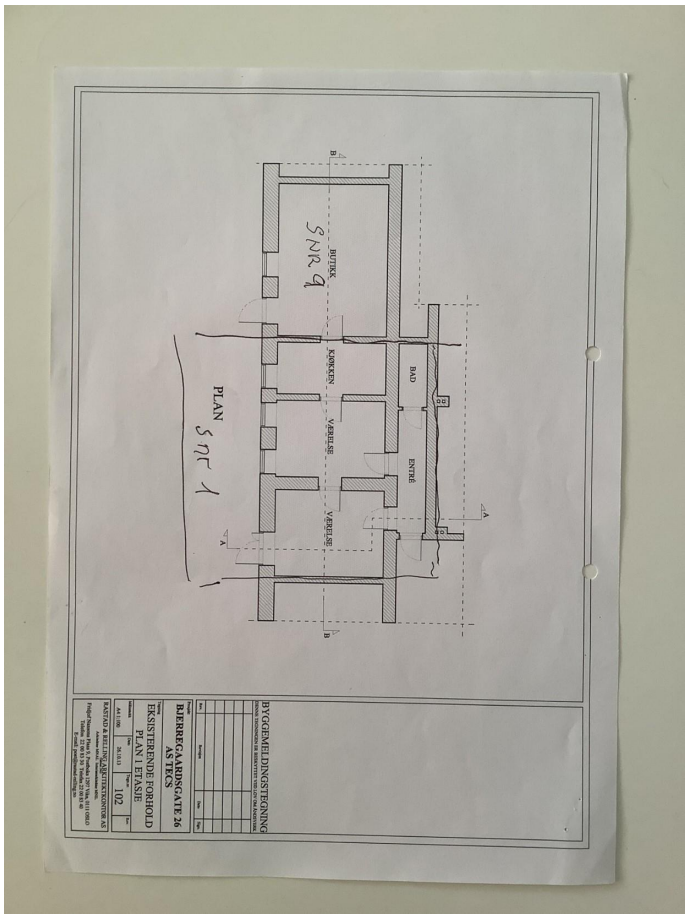
For å ivareta dagslyskrav er det nødvendig å erstatte dør mot gate med ett vindu. Utsparingen i fasaden opprettholdes, og vindu innsettes i fasade på samme måte som øvrige vinduer. Oppkant i stein etableres mot fortau og boligen sikres samtidig mot flom og overvann.

TILTAK VIST I RØD RAMME PÅ UTKLIPP


ÅPNING 4: EKSISTERENDE DØR


ÅPNING 4: **NYTT VINDU**


FASADE MOT BJERREGAARDSGATE
BYGGEMELDINGSTEGNING
BJERREGAARDSGATE 26
AS TECS
EKSISTERENDE FORHOLD
FASADE MOT GATE
104


BUTIKK
KJØKKEN
VÆRELSE
VÆRELSE
BAD
ENTRÉ
PLAN
BYGGEMELDINGSTEGNING
BJERREGAARDSGATE 26
AS TECS
EKSISTERENDE FORHOLD
PLAN 1 ETASJE
102

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:	Adresse:
Sameiet Bjerregaards gate 26	Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00 - Loftet, Bjerregaardsgt. 26

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bjerregaards gate 26

Tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00 - Loftet, Bjerregaardsgt. 26.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Som protokollvitne ble valgt: Anne Lillås.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl sørget for oppsummering av antall møtende til protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 9

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble godkjent.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 70.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Bruksendring av leilighet U0101 fra Næring til bolig inkludert fasadeendring

Carl Erik Moe har søkt Oslo Kommune om omregulering av sin leilighet i oppgang A. Dette er leiligheten som også har en dør direkte mot gårdsrommet. Bruksendringen innebærer også søknad om fasadeendring som består i at en dør fra leiligheten direkte ut på fortau i Bjerregaards gate byttes ut med vindu.

En slik bruksendring må godkjennes av årsmøtet. Denne bruksenheten har vært benyttet som bolig i svært mange år og styret ser ingen ulemper eller saklig grunn til å motsette seg hverken bruksendring eller fasadeendring slik det er søkt om.

Styret har følgende forslag til vedtak:
Boligsameiets årsmøte har ingen innvendinger mot bruksendring fra næring til bolig. Det samme gjelder for fasadeendringen.

Vedtak:
Forslaget ble godkjent under forutsetning av at alle kostnader i denne forbindelse dekkes av eieren av seksjonen.

5.2 Bruksendring av S9 (Kjellerleilighet øverst i Bjerregaardsgate)

Lars Hermansen som eier seksjon S1 og S9 (de 2 øverste kjellerleiligheten i Bjerregaardsgate mot Bergstien) har henvendt seg til styret for å få årsmøtets aksept for bruksendring av Seksjon 9 fra Næring til bolig. Det bli gitt rammetillatelse den 25.09.2014 av Oslo kommune på sammenslåing av S1 og S9. Det ble videre den 09.03.2015 gitt Ferdigattest for Bjerregaards gate 26 på sammenslåing av S1 og S9.

Det viser seg at i Grunnboken står S9 fremdeles som næring.
Eier ønsker derfor at Årsmøtet i B26 godkjenner at seksjon 9 omreguleres fra næring til bolig.
I praksis har leiligheten vært benyttet som bolig i svært mange år.

Styret har følgende forslag til vedtak:
Boligsameiets årsmøte har ingen innvendinger mot bruksendring fra næring til bolig.

Vedtak:
Forslaget ble godkjent under forutsetning av at alle kostnader i denne forbindelse dekkes av eieren av seksjonen.

5.3 Mandat for å reforhandle TV & Brebåndsavtale

Vi har i dag en avtale på Bredbånd (25/10) og TV (50 poeng) levert av Telia som dekkes av felleskostnadene. I tillegg er det flere som har individuelle avtaler for enten mer omfattende TV-avtale eller høyere brebåndshastighet.

Kostnaden som dekkes av fellesavgiften er en av de største enkeltposten for borettslaget, og den har også økt kraftig de siste årene grunnet prisjustering basert på KPI og endring av momsfritak på deler av TV-pakken

- 2021: Kostnad: 187 513 NOK
- 2022: Kostnad: 205 055 NOK
- 2023: Kostnad: 225 743 NOK
- 2024: Kostnad: 247 345 NOK

Vi har avtale med Telia ut 2024, og grunnet økningen for felleskostnader og for enkelt beboer har vi undersøkt markedet for alternativer. Vi har forespurt noen leverandører om tilbud på hva det skulle koste med Brebånd/TV og har fått inn tilbud fra to leverandører (og venter på tilbud fra Telia).

Om vi velger ny leverandør kan vi velge å justere modell for hva vi får levert og hva som er dekket av borettslaget:

- Bredbånd og TV inkludert i felleskostnaden (som i dag)
- Kun brebånd inkludert og hver beboer får velge tv-pakke (allente, RiksTV, Strim)
- Kun tilkobling til hver enhet. Hver beboer velger bredbåndshastighet og TV selv.

Begge leverandørene som vi har fått tilbud fra anbefaler at vi går for en løsning med kun bredbånd og lar hver beboer inngå egen tv-avtale. Dette er delvis grunnet muligheten for individuell tilpassing til enkeltes behov men også lengden på avtale der vi må skrive 5-årsavtale for å dekke installasjonskostnaden på bredbånd, mens en typisk tv-avtale vil være maks 12 måneder.

Prisindikasjonene vi har fått inn så langt viser på muligheter for besparelser på felleskostnader, samt bedre totalpakke. Kostnad per enhet:

- Nåværende pakke fra Telia: 624 NOK/mnd
- Kun tilkobling til leilighet - 79 NOK/mnd
  - Brebånd (hver beboer velger selv): fra 399 NOK/mnd
  - TV (hver beboer velger selv): fra 249 NOK
- Kun bredbånd:
  - 1000/1000 fiber - 249-349 NOK/mnd
  - TV (hver beboer velger selv) - fra 249 NOK/mnd
- Kombinert brebånd (1000/1000) og TV (RiksTV Favoritter 3) - 499 NOK/mnd

Vår avtale med Telia går ut ved nyår, og en ny leverandør trenger ca. 6 måneder for å forberede overgangen. Det betyr at vi må ta en avgjørelse før sommeren. Gitt mulighet for lavere kostnad og bedre tjeneste for beboerne mener styret at vi skal gå videre med forhandlingene med mål om å inngå en ny avtale i løpet av våren.

Vedtak:

1. Styret får mandat fra årsmøte om å reforhandle bredbåndsavtalen med mål om å redusere totalkostnad og forbedre ytelse/kvalitet

2. Styret får mandat til å ta avgjørelse på at vi går inn for en løsning med kun tilkobling, kun bredbånd. Den enkelte eier sørger selv for TV-tjenester, og bekoster dette selv.

6. Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Linnea Røshol ble valgt i 2023 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Mari Gran ble valg i 2023 for 1 år. På valg i år.

Vedtak:
Valgt ble: Linnea Røshol for 1 år.

Valgt ble: Tobias Hjulstad for 1 år.

6.2 Valg av valgkomite

Styret har tidligere fungert som valgkomité.

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomité.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Erik Røshol, Bjerregaards gate 26 C, 0172 Oslo.
Styremedlem: Didrik Johan Cappelen Krefting, Bjerregaards gate 26 C, 0172 Oslo.
Styremedlem: Karl Henrik Nordlinder, Bjerregaards gate 26 C, 0172 Oslo.
Varamedlem: Linnea Røshol, Bjerregaards gate 26 C, 0172 Oslo.
Varamedlem: Tobias Hjulstad, Bjerregaards gate 26 B, 0172 Oslo

Anne F. Bergendahl (sign.)
Møteleder

Anne Lillås (sign.)
Protokollvitne valg av årsmøtet

Vedtekter

for

Sameiet Bjerregaards gate 26 Org nr 994 908 413

Enstemmig vedtatt på årsmøtet 5. mars 1998, med senere endringer 7. mai 2018

1 NAVN, INNDELING OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Bjerregaards gate 26. Sameiet består av 37 seksjoner på gnr 218, bnr 65 i Oslo Kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners antatte verdi. Fellesnevneren er satt til 280.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk eller bruksrett, er fellesarealer.

Sameiet har til formål å ivareta driften av sameiet, herunder administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og ivareta alle saker av felles interesse.

2 ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst fem av seksjonseierne skriftlig krever det, samtidig som de oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Sammen med innkallingen, som skal inneholde sted og tid for møtet, sendes saksliste.

Saker som seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest to uker før møtet.

Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap og budsjett
3. Valg av styremedlemmer, samt eventuell godtgjørelse til disse.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har full rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Det skal i så fall legges fram skriftlig fullmakt.

Årsmøtet vedtar vedtekter og husordensregler.

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil ny revisor velges. Det skal føres referat fra årsmøtet. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak av nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller etter utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.

Videre kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtekter og husordensregler.

3 STYRET

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av seksjonseiernes anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

Styret velges av årsmøtet og skal bestå av styreleder samt to styremedlemmer. Styreledere og styremedlemmer velges for to år. Det kan velges varamedlemmer til styret. Varamedlemmer velges for ett år.

Styret inngår avtale om fast forretningsførsel, ansetter eventuell vaktmester og fastsetter disses lønn.

Vedtak i styret treffes ved vanlig flertall. I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

4 DISPOSISJONER OG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg og fremleie plikter seksjonseierne å melde dette skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører for registrering. Seksjonseierne plikter ved

fremleie/salg å gjøre leietaker/kjøper oppmerksom på vedtekter, husordensregler, øvrige bestemmelser og aktuelle vedtak som gjelder sameiet.

Seksjonseierne forplikter å følge husordensregler og vedtekter. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

Sameiet forbeholder seg panterett som er tinglyst i hver seksjon med kr 50.000,- til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum, og kan senere vike prioritet, likevel slik at den ligger innenfor 90 % av seksjonens verdi.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og vedkommende hefter også får tidligere seksjonseiers forpliktelser ovenfor sameiet.

5 VEDLIKEHOLD

Det påhviler seksjonseierne det fulle innvendige vedlikehold av seksjonene, samt andre rom som hører inn under seksjonen.

Utvendige dører og vinduer skiftes av den enkelte seksjonseier.

Enkelt utvendig vedlikehold er den enkelte seksjonseiers ansvar. Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom og fellesareal, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og ytre inngangsdører mellom fellesarealene, er sameiets ansvar.

Ved manglende indre eller ytre vedlikehold hos seksjonseier, som er pålagt av styret, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføre for seksjonseiers regning.

6 SKADER / FORSIKRING

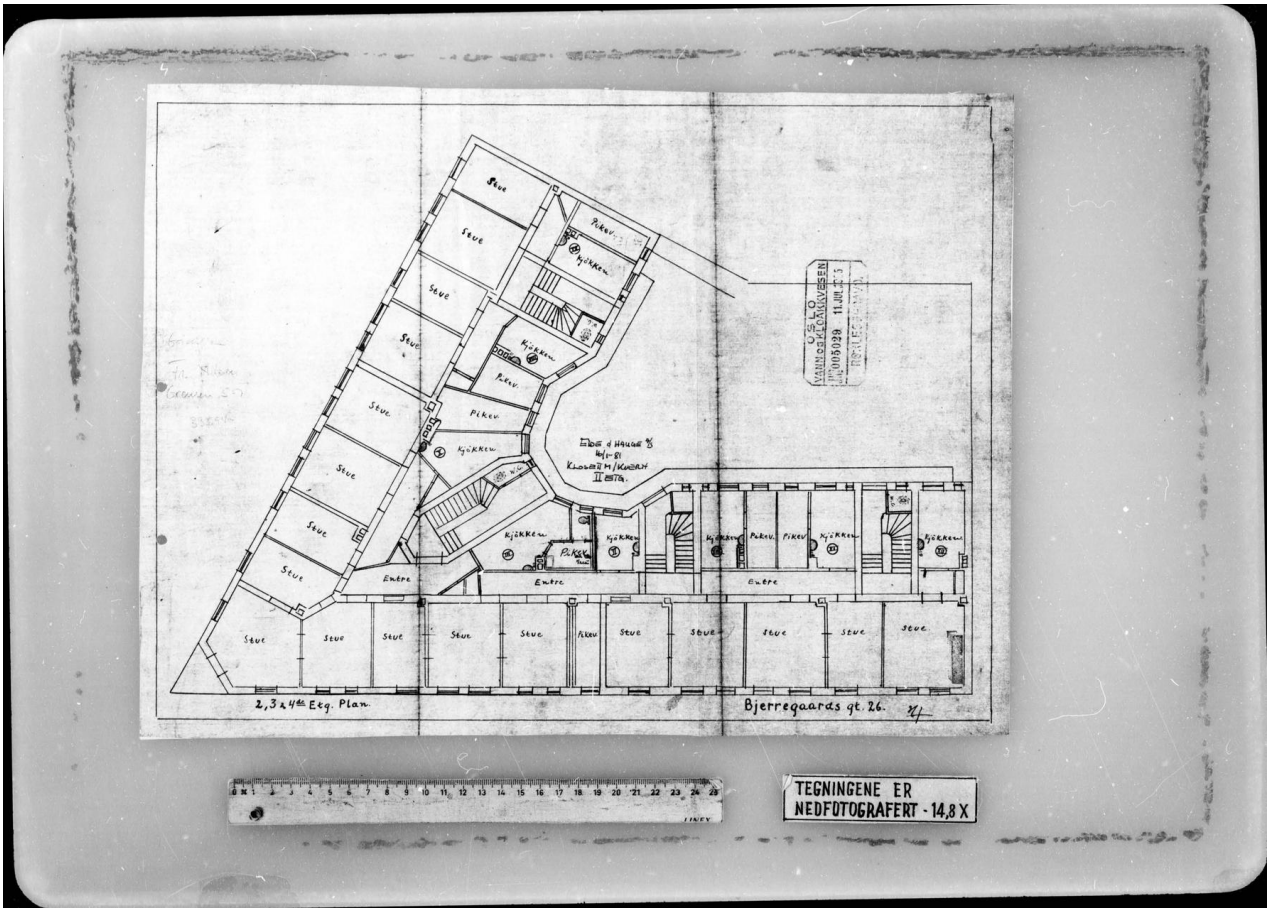
Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle seksjonseierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, betaler den enkelte seksjonseieren selv egenandelen. Ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekker sameiet egenandelen.

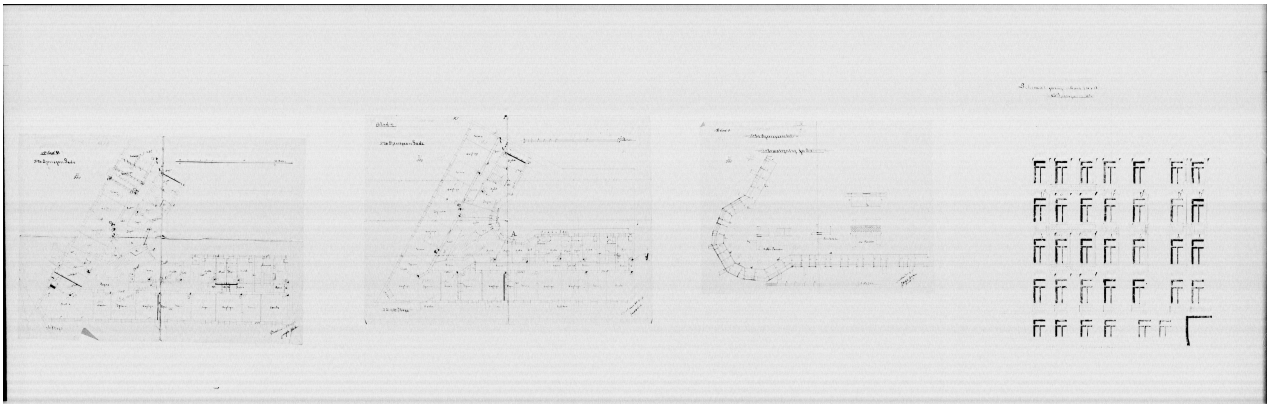
Den enkelte seksjonseier tegner forsikring i forbindelse med innbo og bygningsmessige innredninger.

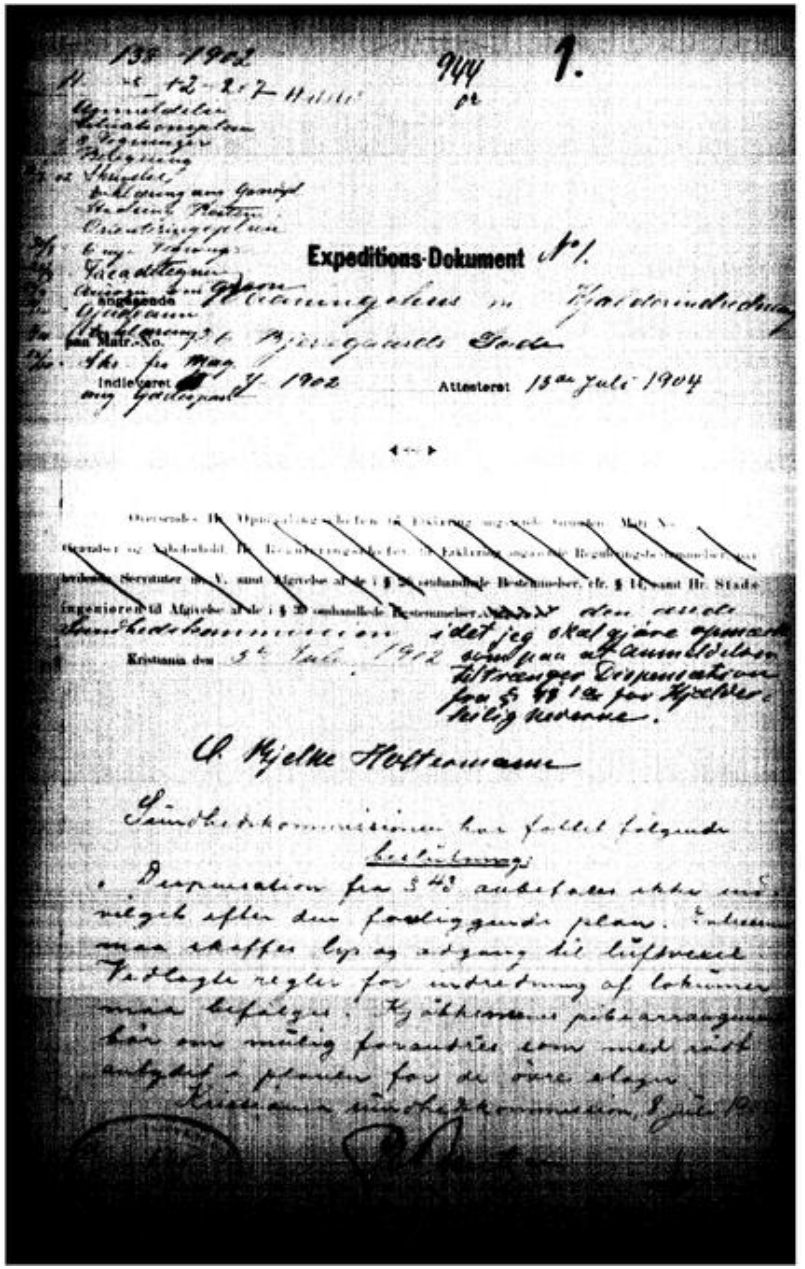
7 DRIFT AV FELLESANLEGG

Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe eiendommens drift og vedlikehold, utlignes på seksjonene i en fast månedlig sum. Denne summen fastsettes på grunnlag av vedtatt budsjett.

Fordeling av utgiftene på seksjonen skjer i henhold til hver seksjons sameiebrøk. Likevel skal det være anledning for styret til å benytte en annen fordelingsnøkkel ved spesielle utgifter som konkret kan henføres til de enkelte seksjoner.


Stue
Pikev.
Kjøkken
Entre
Bjerregaards gt. 26.
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X





1904 944 1.

Expeditions-Dokument Nº 1.

Indleveret 1902 Attesteret 13de Juli 1904

Kristiania den 3die Juli 1902

Ch. Kjelke Holtermann

Sundhedskommissionen har fattet følgende

Bestemmelse:

1. Dispensation for § 43 anbefales ikke med
nogen af den foreliggende plan. Enhver
mangel ved adgang til lysbrønd.
Nedlagte regler for indretning af lokaler
maa befølges. Kjøkkenets plasseringen
bør dog maatte forandres, dog med rette
anbefales planen for de øvre etager.

Kristiania Sundhedskommission, 3 Juli 1902

1.

807
1904

Expeditions-Dokument

angaaende Indkøbe af Kalk i Gjøvik

paa Matr.-No. 26 Bjørnegaards Kaal

Indleveret 6te Septbr 1904 Attesteret 11te November 1904

1522 - IV - I

Oversendes Hr. Stedsingeniøren i Hamar til Bygningslovens § 39, idet jeg skal bemerke at efter den af Dem under 22/7 1903 paa Bygningens Foredommelse approberede Ilvaksplan dannes det Ilvakoplag, hvorpaa Bedekarets Affald er fangenet, Affald paa 4 ovenoverliggende Kjørkenvinduer og har en indre Diameter af 2½"; samt at Ristningen til Gasafkjølerne er 4" og ikke noget andet Tilfælde.

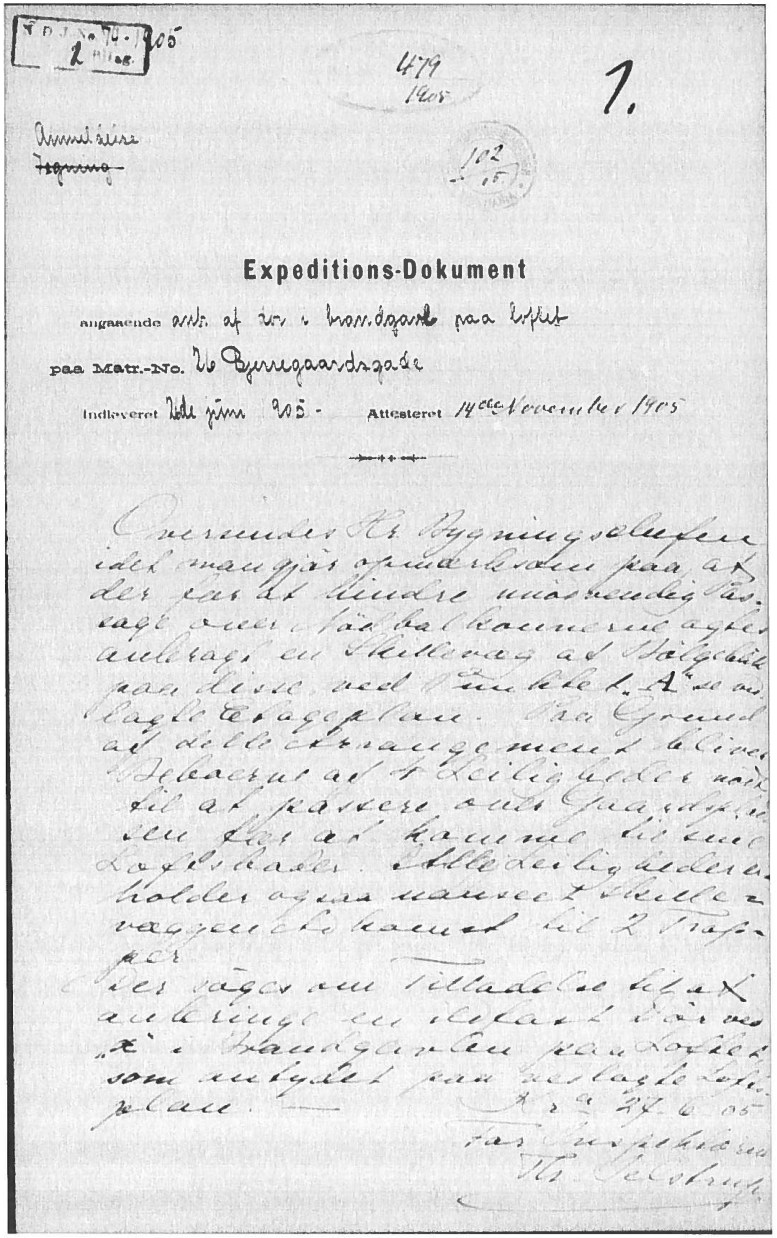
Kristiania 23de September 1904
C. Bjelke Hellemann

1522 I

Sendes med Bilage 2den Afdeling til Erklæring.
Kristiania Stedsingeniørkontor, 24 September 1904.

A Bjerkvik

Tina Gleisner



Expeditions-Dokument

angaaende anbr. af vv. i bran.dgarde paa Loftet

paa Matr.-No. 26 Bjørngaardsgade

Indleveret 26de Juni 905 - Attesteret 14de November 1905

Undertegnede Kl Bygningsinspektør idet man gjør opmærksom paa at der paa det tilsendte maskinedegnede ikke er indtegnet saa at kaminerne ogsaa anbringes en Skillemur af Stenmateriale paa disse ved Linie b. A. som Regl foreskriver. Paa Grund af dette Arrangement bliver Adskillelsen af 4 Leilighederne saaledes at passere, som Regl. paabyder den ikke at kunne lide under Lydskader. Ildstederne i Soveværelserne holder ogsaa samme Afstand fra Væggen efter Kaminerne til 2 Trapper

Der søges om Tilladelse til at anbringe en Ildstad i Værelset „E" i Baadgavlen paa Loftet som indtegnet paa vedlagte Situationsplan. —

Kbh 27-6 05

Jas Wiinblad

Kl Bygningsinspektør

Anmelden
Nr 881
1930
1.

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for vannklosett

på matr.-nr. 16 Tjenergårdsgate

Innlevert 4 juni 1930 Attestert 7/8-1930

Anmelden Oslo helseråd

Oslo den 4de juni 1930

A. Skedsmo

Tilbakesendes Oslo bygningsråd

Klosettene må anmeldes etter de gjeldende regler før de tas i bruk.
Klosettene må forskyttes mot frost

13/6 30

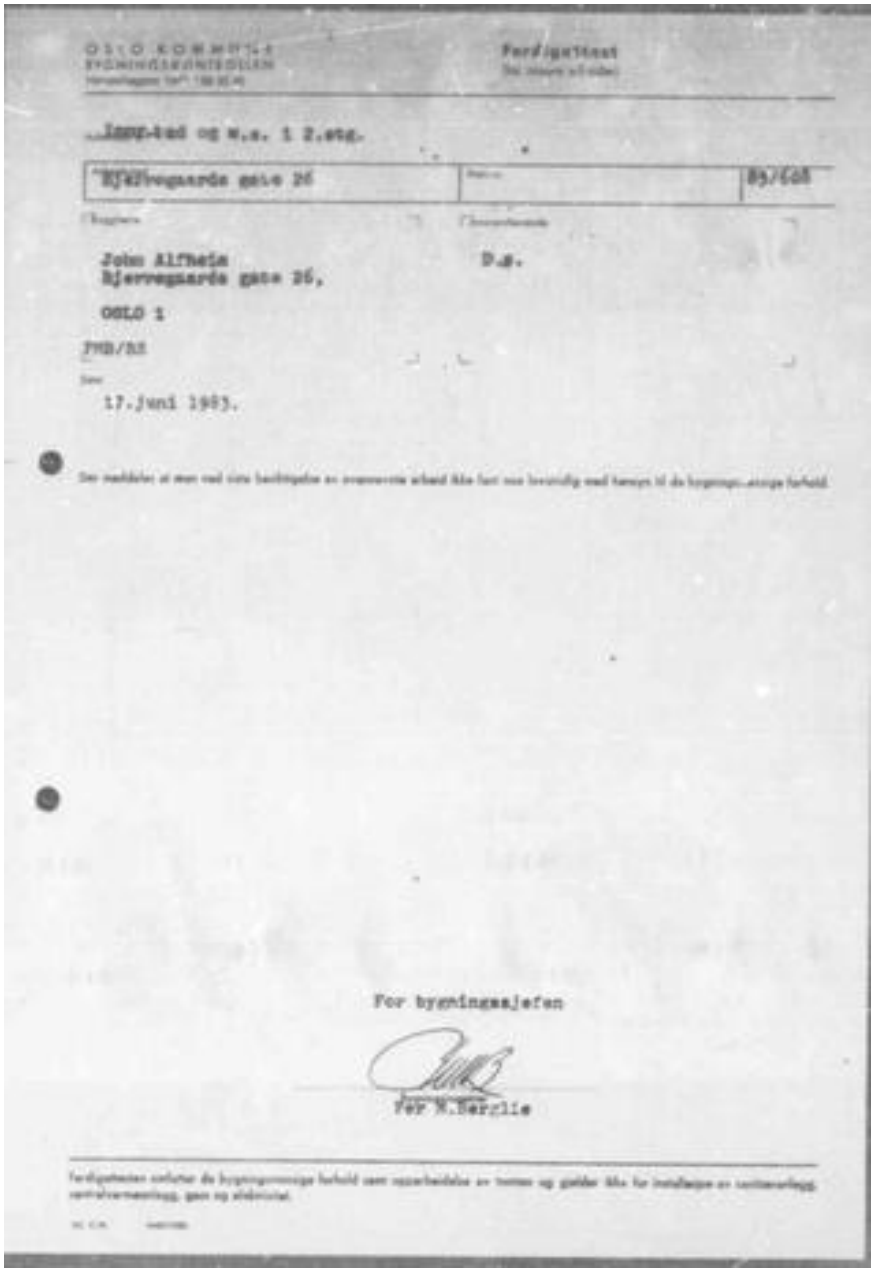
A. Dahl

Kr. Wiig

Nå til innstilling
Oslo 16/6-30
O. Hansen

Tilbakesendes bl. bygningsrådet og idet
tiller jeg godkjenne ovenstående innredning
til helserådets påtegning

Oslo 18/6 30. G. Klem.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSINSPEKTØREN

Ferdigattest

...kjøkken og w.c. i 2.etg.

Bjørvegaards gate 26		85/608

Eiendom

John Alfheim
Bjørvegaards gate 26,

OSLO 1

D.d.

FMB/SS

Dato

17.juni 1963.

Det meddeles at man ved sine besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke har funnet noe kritikkverdig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For byggningssjefen

Per N.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt rørarbeidene av teknisk og gjelder ikke for installasjon av sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSETATEN

Ferdigattest

Gnr. 208 bnr 1 og v.s. 1 2.etg.

Kjærnesgate 26		617617

Eiendom
Randi Christoffersen
Kjærnesgate 26
0650 1

Ansvarlig søker
Stokkevik, Roger Kristiansen
Kaldvellveien 7
0580 6

Tiltak
Leil

Dato
25. mai 1981

Det innholdet vi skal vise betydningen av overnevnte arbeid som ble utført i samsvar med bestemmelsene i de byggetillatelser gitt

For byggingssjefen

Byggingsinspektør
Per L. Dørgile

Ferdigattesten innebærer ikke godkjenning mht. eiendomsforhold, og gyldig ikke for installasjoner som forutsetter
særskilt godkjenning, godkj og elektrisitet

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Dato: 26.03.2019

Deres ref.: David Gulbrandsen | Vår ref.: 201816463-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 26 A-D	Eiendom:	218/65/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BJERREGAARDS GATE 26	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	NORSK BRANNVERN AS	Adresse:	Strandveien 33, 3050 MJØNDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bjerregaards gate 26 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 25.3.2019.

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.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.03.2019 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ProPlan Projekt Planung AS
Kongens gate 31
0153 OSLO
proplan@proplan.as

Dato: 18052009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200904092-9 | Saksbeh: Marianne Ekerold Netland | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 26	Eiendom:	218/65
Tiltakshaver:	Sameiet Bjerregaards gate 26	Adresse:	Bjerregaards gate 26, 0172 OSLO
Søker:	ProPlan Projekt Planung AS	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 26

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.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

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: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Marianne Ekerold Netland - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Bjerregaards gate 26, Bjerregaards gate 26, 0172 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

THORENFELDT ARKITEKTER AS
Frysjaveien 35
0884 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201405271-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Grønseth | Dato: 06.11.2014 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 26	Eiendom:	218/65/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BJERREGAARDS GATE 26	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	THORENFELDT ARKITEKTER AS	Adresse:	Frysjaveien 35, 0884 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 26

Det vises til søknad om ferdigattest av 31.10.2014.

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.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201405271			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-001	27.02.2014	1/9
Plan gårdsplass		11.04.2014	1/10
Plan tak over sykkelskur og avfall	E2	11.04.2014	1/11
Snitt gårdsplass	E3	04.04.2014	1/12

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.11.2014 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ProPlan Projekt Planung AS
Kongens gate 31
0153 OSLO
proplan@proplan.as

Dato: 18052009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200904092-9 Saksbeh: Marianne Ekerold Netland | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 26	Eiendom:	218/65
Tiltakshaver:	Sameiet Bjerregaards gate 26	Adresse:	Bjerregaards gate 26, 0172 OSLO
Søker:	ProPlan Projekt Planung AS	Adresse:	Kongens gate 31, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 26

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.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

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: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Marianne Ekerold Netland - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Bjerregaards gate 26, Bjerregaards gate 26, 0172 OSLO

Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

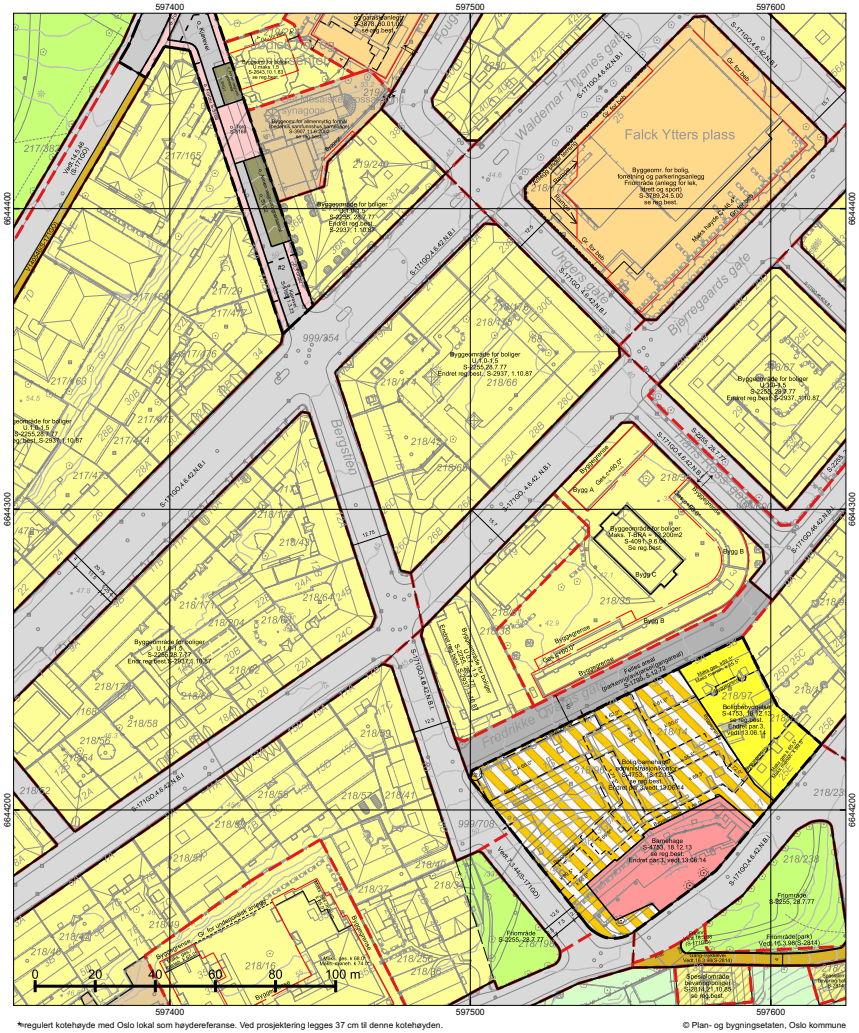
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.03.2025
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: 139331/ 86507011
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: BJERREGAARDS GATE 26C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/65

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
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 614 - Grav- og urnelund

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

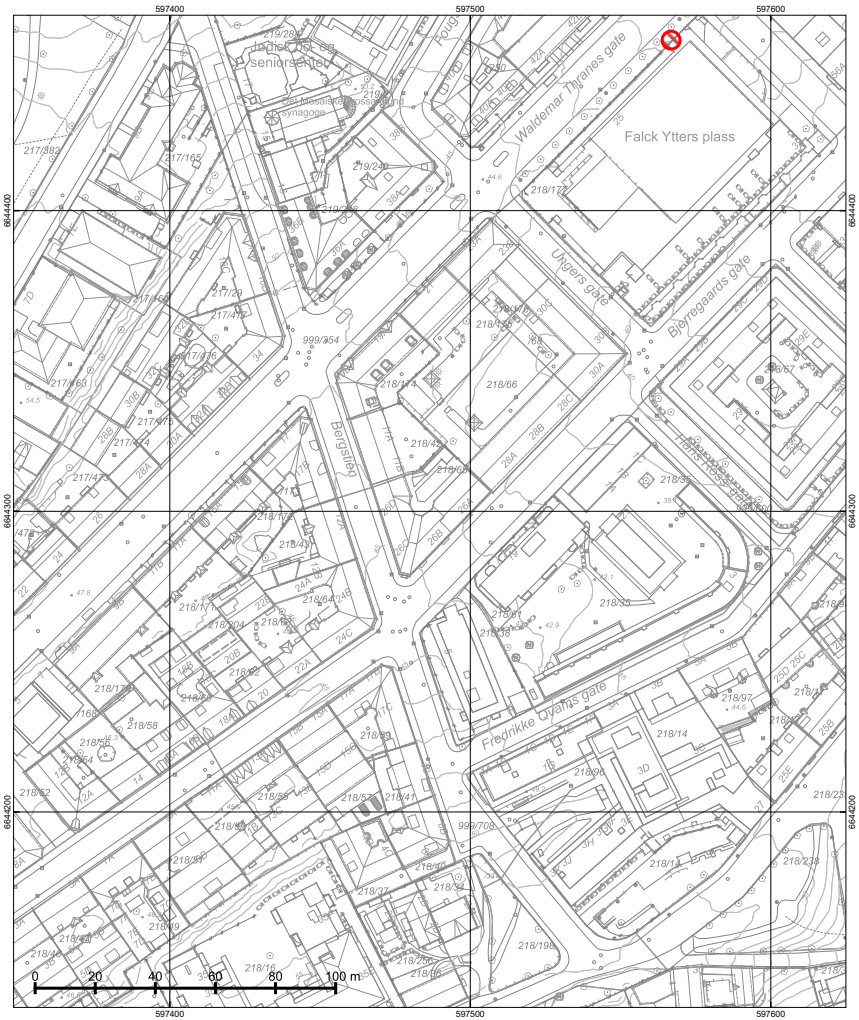
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- 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

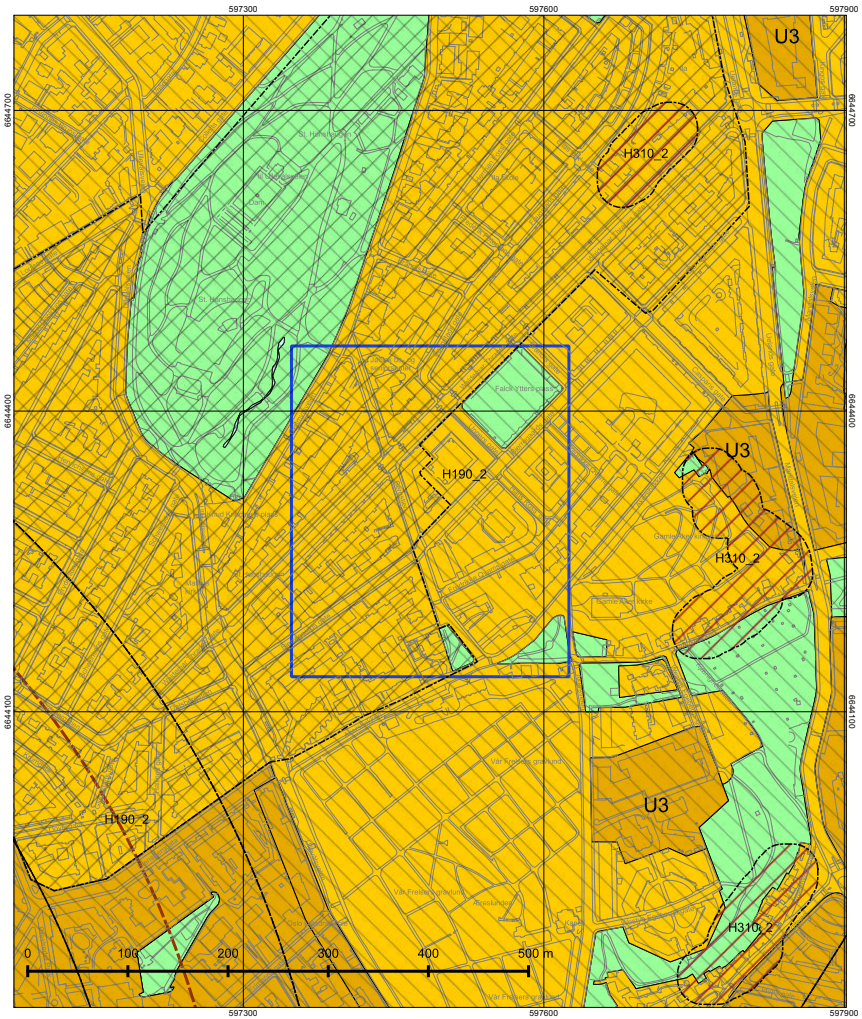
Dato: 06.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 139331/ 86507011
Deres ref.: 40865/ SONO@MSNOP
Adresse: BJERREGAARDS GATE 26C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/65

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: 06.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139331/86507011
Deres ref.: 40865/ SONO@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



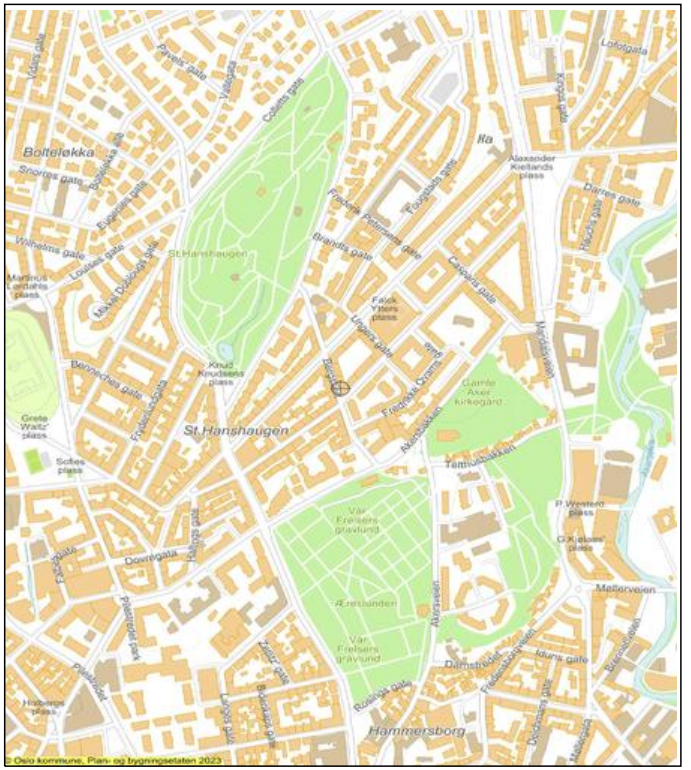
Oversiktskart

Adr.: Bjerregaards gate 26 C

Gnr bnr : 218 / 65

Bydel : ST.HANSHAUGEN

Skolekrets (2020/2021): Ila


Bolteløkka
Ila
St.Hanshaugen
St.Hanshaugen
Hammersborg
Gamle Aker kirkegård
Vår Frelsers gravlund
Vår Frelsers gravlund
Åretstunet
Dalsbakken
Tøyenbekken
Akerselva
Møllerveien
Dovregata
Pilestredet
Pilestredet Park
Ullevålsveien
Thorvald Meyers gate
Ullevål Hageby
Ullevål Hageby
Ullevål Hageby



Bjerregaards gate 26 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 06.03.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Nordstrand
BJERREGAARDS GATE 26C

Dato: 06.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507011
8353511

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 65

Vi viser til bestilling av 20250306 for BJERREGAARDS GATE 26C.

GNR. 218 BNR. 65

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.02.1902.

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

868 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

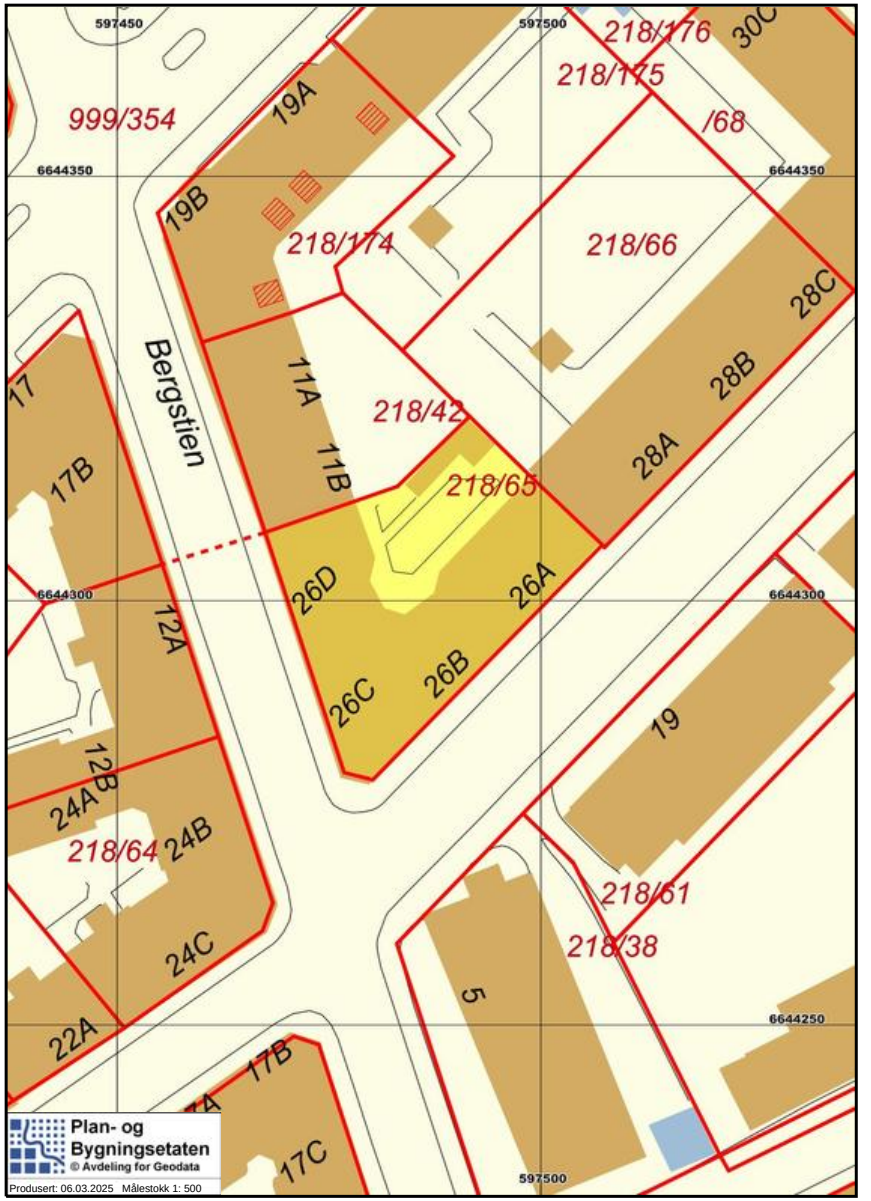
Kristin Tveit
Enhetsleder

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: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 5-0098/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjerregaards gate 26C 0172 OSLO

Betegnelse: Gnr 218, bnr 65, snr 16 (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