

Bjerregaards gate 64B



Velkommen til

Bjerregaards gate 64B



Salgsoppgaven produsert 11. april 2025

St. Hanshaugen

Gjennomgående og lys 3-roms selveier beliggende i indre gård -Meget rolig og usjenert -God takhøyde -Store vinduer -Peis

Prisantydning	7 700 000,-
Fellesgjeld	213 969,-
Omkostninger	201 170,-
Totalpris	8 115 139,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 500,-
BRA-i	72 kvm
Totalt BRA	81 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1900

Megler	Amalie Sofie von Ahnen
Telefon	478 23 468
E-post	a.ahnen@nordvikbolig.no

Megler 2	Cato Rojahn
Telefon	414 74 069
E-post	c.rojahn@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Bjerregaards gate 64B!

- Denne gjennomgående 3-roms leiligheten kombinerer det beste av begge verdener – svært sentral beliggenhet, men likevel utrolig rolig og stille. Med vinduer som vender ut mot et indre, avskjermet gårdsrom, kan du nyte en fredfull atmosfære hvor du nesten kan høre knappenålen treffe gulvet. Her får du en bolig med både bekvemmelighet og ro, perfekt for deg som ønsker å være nær byens puls samtidig som du kan trekke deg tilbake til en rolig oase.

- -3-roms med svært god planløsning
- -Store vindusflater og generøs takhøyde på 2,72 m
- -Nymalte overflater i 2025
- -Romslig kjøkken m/god plass til bord
- -Hyggelig peisovn fra 2019
- -Automatsikringer fra 2018
- -Delikat, flislagt bad fra 2015
- -TV/internett inkl. i fk
- -Ingen vinduer mot veien
- -Nydelige bakgårder

Arealer og innhold

BRA-i:	72 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	81 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, bad, to soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 72 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 9 kvm.

Bjerregaards gate 64B, 0174 OSLO

Høy 1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


point













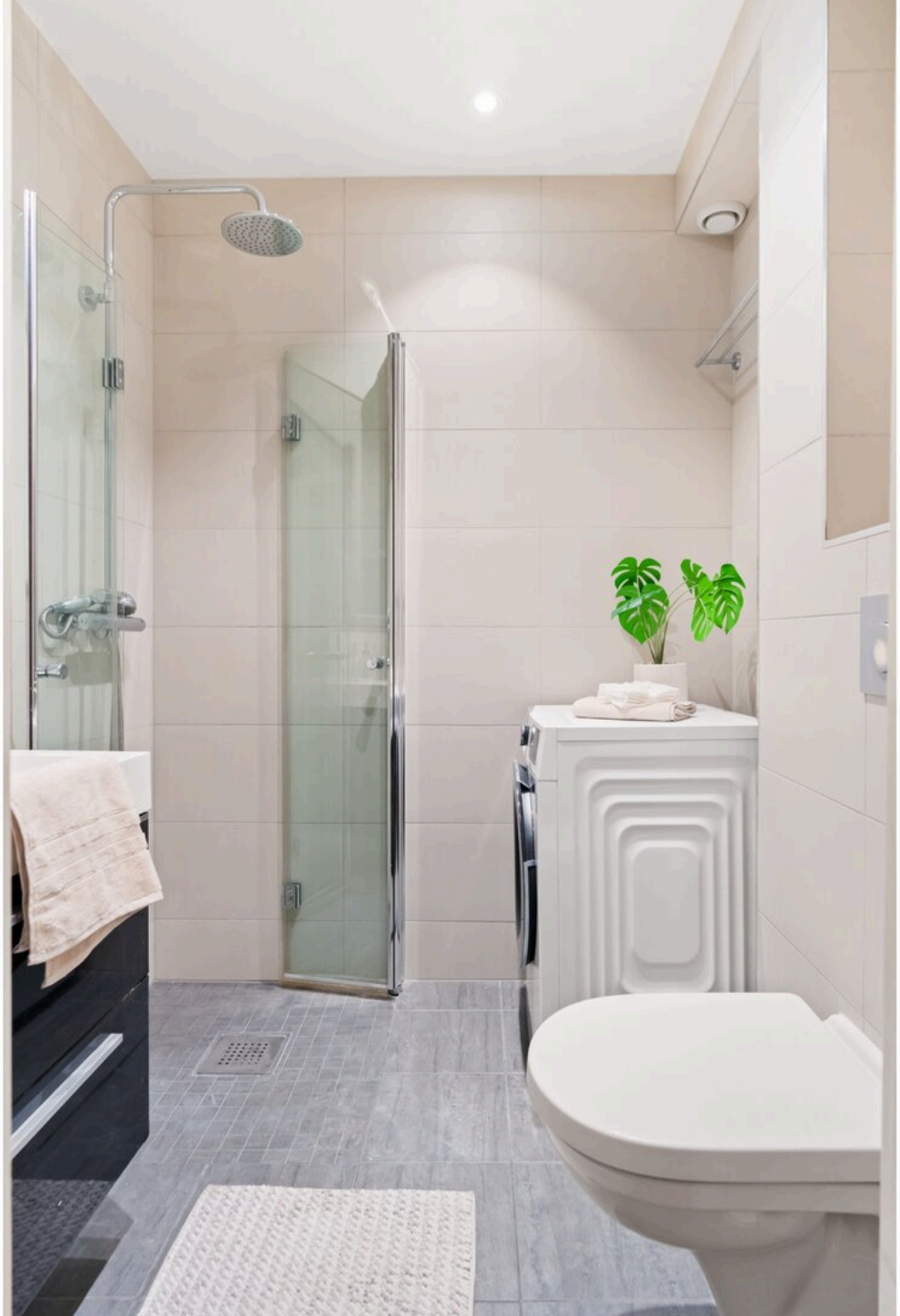


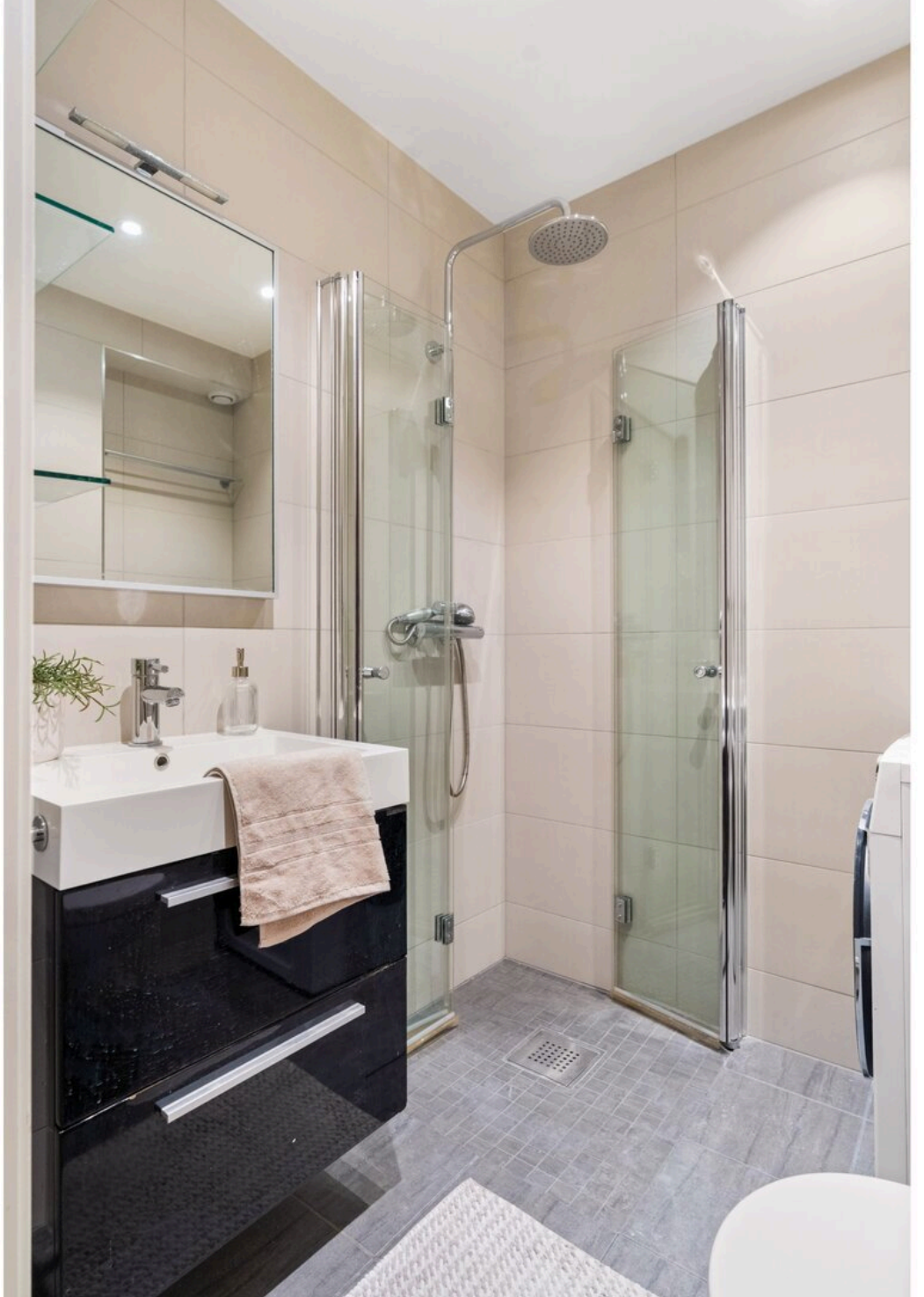












Informasjon

Bjerregaards gate 64B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0115/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bjerregaards gate 64B, 0174 OSLO
Gnr 218, bnr 81, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Ali Reza Lashkarivand

Kjøpesum og omkostninger
7 700 000,- (Prisantydning)
213 969,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 913 969,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
197 820,- (Dokumentavgift)
2 000,- (Flyttegebyr)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
201 170,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
213 870,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 115 139,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 127 839,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1900

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 81 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 72 kvm. Entré, bad, to soverom, kjøkken og stue.
Total BRA: 72 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 9 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

Leiligheten har en fantastisk beliggenhet, med kun få minutters gange til St. Hanshaugen, og like kort vei til Youngstorget og Karl Johans gate i sentrum. Går du østover, krysser du raskt Akerselva og befinner deg på livlige Grünerløkka – kjent for sine parker, populære restauranter og sjarmerende nisjebutikker.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré, baderom, to soverom, kjøkken og stue.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk.

LYS OG LUFTIG STUE:
Rommene i denne boligen har flotte vinduer med dype karmer som gir et unikt preg og naturlig lysinnslipp. Den imponerende takhøyden på 2,72 meter skaper en luftig og romslig atmosfære, som gir deg følelsen av ekstra plass og frihet.
Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler.
Gulvet er belagt med flott laminat, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.
I stuen finner du en koselig peisovn fra 2019, som gir ekstra varme og skaper en hyggelig atmosfære på kalde dager.

ROMSLIG KJØKKEN:
Flott kjøkken med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet har stilige profilerte fronter og en laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Over benkeplaten finner du både fliser og belysning som gir et moderne preg.
Kjøkkenet er utstyrt med integrert koketopp og stekeovn, samt opplegg for oppvaskmaskin. En kullfilterventilator er plassert over kokeområdet for effektiv ventilasjon.

HOVEDSOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De lune fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i et romslig garderobeskap.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov.

BADEROM:
Delikat flislagt baderom med elektrisk gulvvarme og stilige downlights i himlingen, rehabilitert i 2015. Badet er pent innredet med vegghengt toalett, servant nedfelt i møbel, speil med integrert belysning og et dusjhjørne med praktiske foldedører. Det er også opplegg for vaskemaskin, og naturlig ventilasjon sikrer godt luftskifte. Termostaten til varmekablene ble oppgradert i 2019.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 9 m^2. 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.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Brannklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 2-lags energiglass, prod. 2002.
Innerdører: Glatte innerdører. Innerdører med farget blyglass til kjøkken. Formpresset innerdør med 3-speil.
Overflater, etc.: Himlinger med malte plater og malt panel. Vegger med malte plater, malt tapet og tegl. Gulv med laminat og 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,72 m.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer fra 2018.
Oppvarming: Boligen har elektrisk oppvarming, med elektrisk gulvvarme på badet. I tillegg er det vedfyring for ekstra varme og kos.
Det opplyses i tidligere salgsoppgave at det er en 200 liters varmtvannsbereder i kjellerboden.

Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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/.

Modernisering og påkostninger

- Overflateoppussing i 2025

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Rørleggerhuset AS. Dato 23.04.2021 Dokument med detaljert forklaring og faktura vedlagt.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei
Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet annet enn det som er opplyst i punkt 10

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
Eventuell kommentar: Vet ikke annet enn det som er vedlagt av dokumenter fra sameie

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: - Gammel samsvarserklæring vedlagt. - Utbedringer gjort av elektriker. Dokument vedlagt. Undertegnede har ikke vært der eller sett utbedringene som er utført.

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: Svart i punkt 1. Kjenner ikke til noe ut over dette.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Kun det som er nevnt i punkt 1. Vedlagt dokumenter om utført utbedring av faglært. Kjenner ikke til noe utover dette.

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
Eventuell kommentar: Alt av tilgjengelige dokumenter fra sameie vedlagt.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: Har ikke vært der eller sett selv. Beskjed fra Sameie: Utøfres arbeid "grunnet oppgradering av gamle nedløpsrør og reparasjon av noen sprekker i fasaden." Utklipp av beskjed vedlagt.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Nei
Eventuell kommentar: Ikke annet enn det som tidligere er nevnt og dokumentert.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Har ikke bebodd leiligheten og ikke hørt noe annet enn det

som er bemerket i tilstandsrapporten. Alt av tilgjengelige dokumenter fra sameie vedlagt.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Ikke annet enn det som er tidligere nevnt. Dokument av utført utbedring vedlagt.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv: Mulig det er noe feil med hvitevarer men jeg har ikke bodd i leiligheten og har ikke brukt noe av det så er ikke sikker.

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? Areal oppgitt i salgsdokumenter da jeg kjøpte boligen, også i nåværende tilstandsrapport som er utført av takstmann.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Nei
Eventuell kommentar: Jeg lest at det er stilas i bakgård for utbedring av fasade som skal være der i total 4 uker. Også har jeg lest om takarbeidsprosjekt (vedlagt). Annet enn det kjenner jeg ikke til.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- Nei
Eventuell kommentar: Jeg er ikke involvert i noen konflikter rundt eiendommen og har heller ikke hørt om noen uenigheter eller konflikter i sameiet.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja
Beskriv: Tilgjengelige dokumenter fra sameie rundt dette vedlegges. Kjenner ikke til noe utover dette.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

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:

Boliggård bygget i 1900. Bygningen antas fundamentert med naturstien/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med plater e.l. (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

Hvitevarene som står i boligen medfølger. Tilstanden på hvitevarene er ukjent for selger og overtas i den stand de er idag.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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 - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler

har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming, med elektrisk gulvvarme på badet. I tillegg er det vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 4 499,70,-

Herav:
TV/internett 389,00
Felleskostnader 4 110,70

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, trappevask, kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV/internett m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 581 652,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 326 606,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett levert av NEXT GEN TEL er inkludert i felleskostnadene. Ønskes TV-pakke i tillegg til internett, må leverandøren kontaktes direkte.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET BJERREGAARDSGT 64, orgnr. 976802292

Om sameiet

Sameiet består av 31 seksjoner.
Sameiet Bjerregaardsgt 64 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976802292, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune.
Sameiets revisor er BDO AS.

Større vedlikehold og rehabilitering
Vedlikehold Bjerregaards gate 64
Gjennomført vedlikehold:
2002: Utbedring av murpuss, maling av fasader og vinduer, samt utskifting av nedløpsrør
2006: Nytt porttelefonanlegg
2008: Fuktsikring og drenering, samt oppgradering av for- og bakgård inkl. ny kum

2012: Rehabilitering av pipeløp, samt installert heldekkende brannalarmanlegg
2014: Nye balkonger er montert i hele sameiet.
2018: Oppganger pusset opp
2019: Tredekke lille bakgård beiset
2019: Lagt nye steinheller inngangsparti, oppgang C
2019: Vegg mot WTGT (i sykkelskjul) er slemmet, pusset og satt i stand
2019: Rehabilitering av 3 takterrasser, vannlekkasje reparert
2019: Reparasjon av skade på fastmontert benk store bakgård
2019: Betydelig oppgradering av bakgårdene i forhold til opprinnelig hageplan i samarbeid med landskapsarkitekt
2019: Nye utelys i blomsterbed store bakgård
2019: Montering av seriekoblet røykvarsler i seksjon 1 (kjeller)
2019: Tetting av hull ned mot kjeller i samråd med Anticimex
2020: Trepleie og fjerning av en del av almtreet, store bakgård
2020: Utbedring av brannmur mot WT 59, lille bakgård
2020: Installering av Fibernett
2021: Slemming av sokkelmur, store bakgård, vedlikehold og maling av tak i portrom, bytte av ender på nedløpsrør og beslag mot kjeller
2021: Reparasjon av hovedinngangsdør A og C, Reparasjon porttelefon,
2021: Flekksparkling og oppmaling av oppgangene, generelt vedlikehold
2021: Installering av duepigger mot lille bakgård og rens av takrenner mot begge bakgårdene
2022: Utbedring av tiltak etter tilsyn ved fyringsanlegget, Brann- og redningsetaten
2022: Reparasjon av skade ytre fasade
2022: Etablering av vanningssystem i bedene i store og lille bakgård
2022: Reparasjon av inngangsdør oppgang C og lås på inngangsdør i B
2022: Boning av gulv oppgang A og C, generelt vedlikehold
2023: Reparasjon av nedfelt utelys store bakgård
2023: Sparkling og oppmaling av oppgang B etter skade i forbindelse med oppussing
2023: Boning av gulv oppgang B, generelt vedlikehold (planlagt)
2023: Oppmåling av arealer for riktig utregning av brøk til fordeling av felleskostnader

Planlagt vedlikehold / arbeider:
2023 - 2024: Omlegging av tak i sameiet
2026 - 2028: bytte av vinduer, maling
2024 - 2026: Renovering av kjeller, oppussing av boder
2028 - 2030: Strømpeløsning i avløpsrør i sameiet

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 213 969,- pr. 01.04.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927033105
Lånetype: Serielån

Rentesats: 7,44%
Restsaldo 4 092 983,00
Innfrielsesdato: 22.08.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 85 500,45
Kapitalkostnader: 1 025,07

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927090087
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,34%
Restsaldo 4 087 296,00
Innfrielsesdato: 22.11.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 128 469,35
Kapitalkostnader: 890,25

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94927035108
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,34%
Restsaldo 337 525,00
Innfrielsesdato: 20.12.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 0 kr

Fellesformue

Kr 5 250,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et overskudd på kr. 141 496. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 72 400.

Det er tatt opp et nytt lån i februar/mars 2025, relatert til takrenoveringsprosjektet, som er lagt til avdrag på et tidligere lån. Dette har ført til en tilleggshøyning på husleien, sammen med en generell økning på 10%. Økningen i husleien og kapitalinnhentingen skyldes gjennomførte vedlikeholdsprosjekter i sameiet i 2024, samt økte kostnader fra ulike leverandører som forsikring, vaktmestertjenester, strøm, Oslo kommune med flere, i tillegg til inflasjon.

Det kan forventes en årlig økning i felleskostnadene på mellom 5-10%. For å forbedre sameiets økonomi og unngå større økninger i fremtiden, kan det bli nødvendig med ytterligere kapitalinnhenting i 2025.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Flyttegebyr
Ved kjøp av seksjon betaler kjøper 2000,-. til sameiet for dekning av slitasje m.m av fellesarealer. Det er den enkelte sameier som står ansvarlig for innbetaling av gebyret.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring (35704)
Polisenr. 1966614

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 138 kvm (Eiertomt)
Fellesarealene ligger i et rolig og avskjermet gårdsrom, og er flott opparbeidet med plen, brostein, bed og trær. Området har terrasseplatting, sittegrupper, sandkasse og et eget lekeareal, perfekt for både avslapning og lek.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bjerregaards gate 64B ligger vakkert til på St. Hanshaugen, omgitt av grønne parker og et rolig, veletablert bomiljø – samtidig som du har alt byen har å by på rett utenfor døren. Her bor du med kort vei til St. Hanshaugen, Grünerløkka og Vulkan, og får det beste fra tre av Oslos mest levende bydeler.

Rett i nærheten venter Akerselvas idylliske turstier, og på bare et kvarter når du Maridalens vakre natur med sykkel. For deg som liker å holde deg aktiv, ligger treningssentrene Sats (Ringnes Park), Ila Gym, Fitness24seven og SATS Bislett bare minutter unna.

Er du glad i mat og drikke, bor du midt i smørøyet. Tranen er nærmeste nabo – med byens beste brød på dagtid og pizza på kvelden – og nærområdet rundt Alexander Kiellands plass har blitt et levende knutepunkt med barer, kaféer og restauranter i grønne omgivelser. Du har også kort vei til Mathallens delikatesser og Vulkans kultur- og uteliv. Innen gangavstand finner du anerkjente spisesteder som Kontrast, Smalhans, Kamai og Nedre Foss Gård.

Dagligvarehandelen er enkel, med søndagsåpne butikker like ved og både St. Hanshaugen Senter og Kiellands Hus med Rema 1000, Coop Mega og Vinmonopolet kun noen kvartaler unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig: 21-bussen fra Waldemar Thranes gate tar deg til Aker Brygge på ti minutter, og 33-bussen går raskt til Jernbanetorget. Fra Kiellands plass har du også 34- og 54-bussen mot sentrum.

For studenter og akademikere er beliggenheten ideell, med gangavstand til Arkitektur- og designhøgskolen, Kunsthøgskolen, Høyskolen Kristiania Campus Vulkan og Elvebakken VGS. Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, OsloMet og Tannlegehøyskolen er alle innen kort bussreise.

Dette er et hjem for deg som ønsker en aktiv, urban livsstil – med kort vei til alt byen har å tilby, uten å gi slipp på rolige og hyggelige omgivelser. Her bor du stille og tilbaketrukket, men alltid tett på pulsen.

Offentlig kommunikasjon

Fra knutepunktet Alexander Kiellands plass har du tilgang til busslinjene 21, 33, 34 og 54, som effektivt tar deg til blant annet Aker Brygge, Tjuvholmen, sentrum og marka. Nærmeste holdeplass er Telthusbakken, med bussene 34, 54 og nattbussen N54, og fra St. Hanshaugen går også den hyppige 37-bussen. Disse dekker ulike ruter og gjør det enkelt å komme seg rundt i hele byen. I tillegg er det kort vei til Grünerløkka, med trikkelinjene 11, 12 og 13, samt buss nr. 30. Flere bysykkelstativer finnes i nærområdet – blant annet på Alexander Kiellands plass. Se ruter.no for mer informasjon.

Skoler og barnehager

Eiendommen ligger i gangavstand til flere utdanningsinstitusjoner, som OsloMet, Kunsthøgskolen i Oslo (KHiO), Arkitektur- og designhøgskolen, Høgskolesenteret, Veterinærhøyskolen og Tannlegehøyskolen. Med gode kollektivforbindelser i området kommer du deg også enkelt til blant annet Handelshøyskolen BI i Nydalen via 37-bussen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 15.06.1904. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkken har blitt flyttet og det er etablert soverom i tidligere kjøkkenrom.

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.

Reguleringsplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker:
Bjerregaards gate 64A - Nytt taktekke - etterisolering
Saksnummer: 202458403

Waldemar Thranes gate 51 D - Bruksendring av lager/garasje til enebolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202216828

Bjerregaards gate 58 A - Oppdeling av en boenhet til to boenheter
Saksnummer: 202460438

Waldemar Thranes gate 55 A og B - Oppføring av fire balkonger
Saksnummer: 202463161

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/218/81/5:
23.08.1965 - Dokumentnr: 513644 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere

09.04.2025 - Dokumentnr: 405698 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

31.10.1983 - Dokumentnr: 511687 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/2320

03.12.1986 - Dokumentnr: 79195 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/2320
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 30 SEKSJONER

03.12.1986 - Dokumentnr: 79195 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/2610

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det er varlet om at det vil i noen uker fremover være stilas mot oppgang C i bakgården grunnet oppgradering av gamle nedløpsrør og reparasjon av noen sprekker i fasaden. Stillasene vil settes opp i dag og vil stå maks 4 uker.

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. Det er tatt en full flyttevask før visning og boligen vil ikke bli vasket ytterligere før overtagelse.

Selger har selv ikke bodd i boligen og har derfor begrenset kunnskap/ kjennskap til bolig.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 300,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 408,-

Samlet skal selger betale kr. 164 798,- 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 15. april 2025

Ansvarlig megler

Cato Rojahn, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41474069

Megler

Amalie Sofie von Ahnen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47823468

Megler 2

Cato Rojahn, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41474069

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Bjerregaards gate 64B

Bjerregaards gate 64B

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 291 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	549 elever, 28 klasser	6 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.)	527 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	535 elever, 23 klasser	14 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	19 min 1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	417 elever, 28 klasser	23 min 1.7 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km

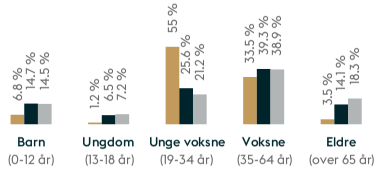
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass	Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	3 min 0.2 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	12 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	26 min 1.8 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	26 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.6 km

Barnehager

Akersbakken barnehage (1-5 år)	39 barn	4 min 0.3 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	5 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	64 barn	9 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alexander Kiellands plass	3 355	2 204
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	3 min
Falck Ytters plass	4 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	3 min
SATS Ila	6 min

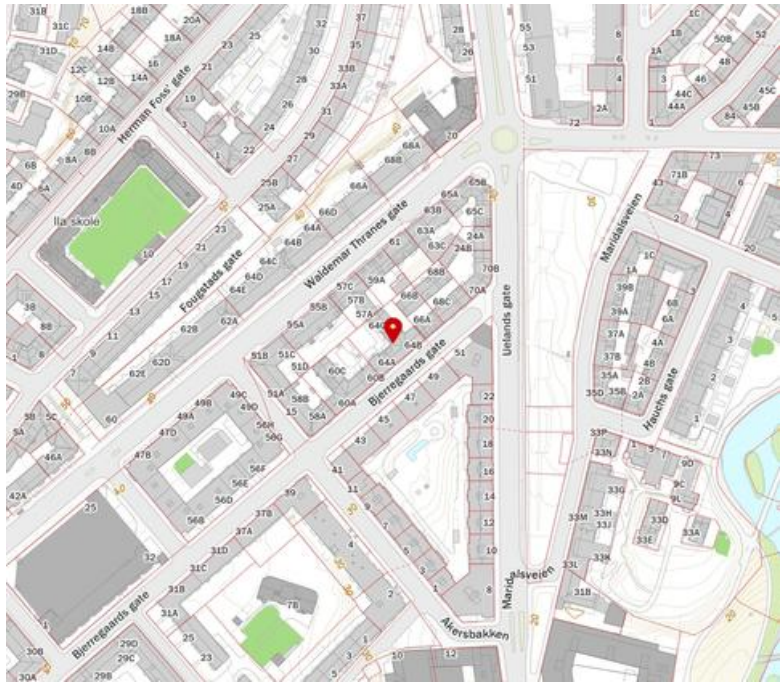
«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

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 2024

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0115/25 . Vår ref.: 3961-1-05 Dato: 08.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bjerregaardsgt 64
Organisasjonsnr:	976802292
Seksjonseier:	Lashkarivand, Ali Reza
Medeier:	
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Bjerregaards Gate 64 B, 0174 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	218
Bnr.	81

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 1966614.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ved salg av seksjon betaler selger i flyttegebyr 5000,- og ved kjøp av seksjon betaler kjøper 2000,-. til sameiet for dekning av slitasje m.m av fellesarelaer. Ved utleie faktureres seksjonseier 1500,-. Hvis ny eier ønsker å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon må vi få melding etter at eier er registrert i våre systemer med nytt kundenr. Kundenr med ønske om reservasjon sendes til reservasjon.oef@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927033105
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	7,44%
Restsaldo	4 092 983,00
Innfrielsesdato:	22.08.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927090087
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,34%
Restsaldo	4 087 296,00
Innfrielsesdato:	22.11.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94927035108
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,34%
Restsaldo	337 525,00
Innfrielsesdato:	20.12.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 499,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/internett	389,00	
Felleskostnader	4 110,70	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	377,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 490,-
Annen formue:	5 250,-
Gjeld:	215 790,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927033105
Restsaldo:	85 500,45
Kapitalkostnader:	1 025,07

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94927090087
Restsaldo:	128 469,35
Kapitalkostnader:	890,25

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 213 969,80,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Bjerregaards gate 64B , 0174 OSLO
OSLO kommune
gnr. 218, bnr. 81, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 10.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13350-2881 **Referansenummer:** DS8034

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

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

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

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

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bjerregaards gate 64B , 0174 OSLO
Gnr 218 - Bnr 81
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1900. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019.

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at baderommet ble pusset opp i 2015. Ny peisovn i 2019. Automatsikringer fra 2018, utført av Boligelektrikeren. Skiftet termostat til varmekabler på baderommet i 2019.

Selveierleilighet - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Boliggård bygget i 1900. Bygningen antas fundamentert med naturstien/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med plater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater og malt panel. Vegger med malte plater, malt tapet og tegl. Gulv med laminat og 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,72 m.

- Parkettgulvet bærer preg av noe slitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med foldedører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert koketopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Vedfyring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

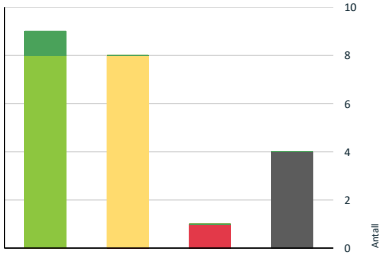
Kjøkken har blitt flyttet og det er etablert soverom i tidligere kjøkkenrom.

Bjerregaards gate 64B , 0174 OSLO
Gnr 218 - Bnr 81
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

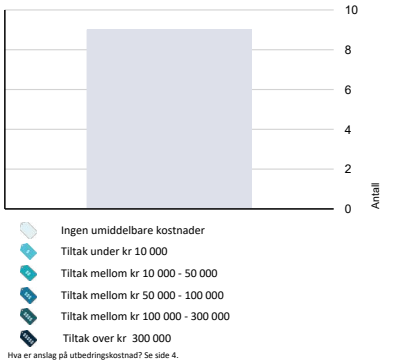
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Bjerregaards gate 64B , 0174 OSLO
Gnr 218 - Bnr 81
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1900

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags energiglass, prod. 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brannklassifisert entrédør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre utvendige forhold

Boliggård bygget i 1900. Bygningen antas fundamentert med naturstien/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med plater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater og malt panel. Vegger med malte plater, malt tapet og tegl. Gulv med laminat og 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,72 m.

- Parkettgulvet bærer preg av noe slitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

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

Tilstandsrapport

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG RU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG RU Pipe og ildsted

Det antas at det er mursteinspipe. Rentbrennende peisovn i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

- Det opplyses at det er montert ny peisovn i 2019.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører. Innerdører med farget blyglass til kjøkken. Formpresset innerdør med 3-speil.

TG 1 Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad. Vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med foldedører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bjerregaards gate 64B , 0174 OSLO
Gnr 218 - Bnr 81
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

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

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med foldedører av glass. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist fuktsvelle på servantinnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert koketopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber med plastkappe. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres irr på fordelerstokken som er plassert i skap i himlingen på baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres en årlig kontroll av rørskapet og fordelerstokk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Bjerregaards gate 64B , 0174 OSLO
Gnr 218 - Bnr 81
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer.

TG IU Varmtvannstank

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at det er en 200 liters varmtvannsbereder i kjellerboden. Det var ikke mulig å komme inn i bodavdelingen på befaringsdagen. Varmtvannstanken er følgelig derfor ikke kontrollert.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det foreligger dokumentasjon fra Boligelektrikeren at det ble skiftet automatsikringer i 2018. Skiftet thermostat på baderommet i 2019.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bjerregaards gate 64B , 0174 OSLO
Gnr 218 - Bnr 81
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	72	9		81	
SUM	**72**	**9**			
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		

Kommentar

Opparbeidede fellesarealer i indre avskjermet gårdsrom. Opparbeidet og beplantet med plen, brosten, bed og trær. Terrasseplatting, sittegrupper og sandkasse. Lekeareal

Fellesareal:

- Det medfølger en kjellerbod på ca. 9 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkken har blitt flyttet og det er etablert soverom i tidligere kjøkkenrom.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Bjerregaards gate 64B , 0174 OSLO
Gnr 218 - Bnr 81
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	72	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Kenneth Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	81		5	1133.4 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjerregaards gate 64B, 0174 OSLO

Hjemmelshaver
Ali Reza Lashkarivand

Boligselskap
Sameiet Bjerregaardsgt 64

Eierandel
82 / 2610

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning, telefon 02333

Organisasjonsnr
976802292

Felles formue
Kr. 5 250 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 215 790 31.12.2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	10.04.2025		Fremvist		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	
1	10.04.2025	
3	10.04.2025	
4	10.04.2025	
5	10.04.2025	

Bjerregaards gate 64B , 0174 OSLO
Gnr 218 - Bnr 81
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bjerregaards gate 64B , 0174 OSLO
Gnr 218 - Bnr 81
301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DS8034

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lashkarivand, Ali Reza	9578-5994-4-716355	2025-04-14 23:21:10

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
14. apr. 2025

Oppdragsnummer
20-0115/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjerregaards gate 64B, 0174 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Ali Reza Lashkarivand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. september 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 558459, 1966614
Forsikret i: IF skadeforsikring via Sameie

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: Rørleggerhuset AS. Dato 23.04.2021 Dokument med detaljert forklaring og faktura vedlagt.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg vet annet enn det som er opplyst i punkt 10

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

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

Eventuell kommentar: Vet ikke annet enn det som er vedlagt av dokumenter fra sameie

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Gammel samsvarserklæring vedlagt. - Utbedringer gjort av elektriker. Dokument vedlagt. Undertegnede har ikke vært der eller sett utbedringene som er utført.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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: Svart i punkt 1. Kjenner ikke til noe ut over dette.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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?
Ja

Beskriv: Kun det som er nevnt i punkt 1. Vedlagt dokumenter om utført utbedring av faglært. Kjenner ikke til noe utover dette.

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

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

Eventuell kommentar: Alt av tilgjengelige dokumenter fra sameie vedlagt

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

Beskriv: Har ikke vært der eller sett selv. Beskjed fra Sameie: Utøfres arbeid "grunnet oppgradering av gamle nedløpsrør og reparasjon av noen sprekker i fasaden." Utklipp av beskjed vedlagt.

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

Eventuell kommentar: Ikke annet enn det som tidligere er nevnt og dokumentert.

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

Eventuell kommentar: Har ikke bebodd leiligheten og ikke hørt noe annet enn det som er bemerket i tilstandsrapporten. Alt av tilgjengelige dokumenter fra sameie vedlagt.

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

Eventuell kommentar: Ikke annet enn det som er tidligere nevnt. Dokument av utført utbedring vedlagt.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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: Mulig det er noe feil med hvitevarer men jeg har ikke bodd i leiligheten og har ikke brukt noe av det så er ikke sikker.

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?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn tilstandsrapport som er utført av takstmann

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? Areal oppgitt i salgsdokumenter da jeg kjøpte boligen, også i nåværende tilstandsrapport som er utført av takstmann

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Eventuell kommentar: Jeg lest at det er stilas i bakgård for utbedring av fasade som skal være der i total 4 uker. Også har jeg lest om takarbeidsprosjekt (vedlagt). Annet enn det kjenner jeg ikke til.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til.

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg kjenner til

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

Eventuell kommentar: Jeg er ikke involvert i noen konflikter rundt eiendommen og har heller ikke hørt om noen uenigheter eller konflikter i sameiet

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

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

Beskriv: Tilgjengelige dokumenter fra sameie rundt dette vedlegges. Kjenner ikke til noe utover dette.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Jeg har ikke bebodd leiligheten.

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

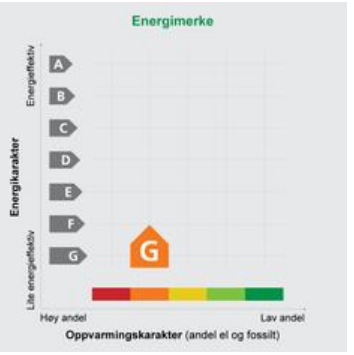
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0115/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Bjerregaards gate 64 B
Postnr	0174
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	218
Bnr.	81
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	80536011
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2019-1022501
Dato	20.06.2019



Innmeldt av	Kjersti Skipar

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1900
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjerregaards gate 64 B
Postnr/Sted: 0174 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 20.06.2019 10:53:01
Energimerkenummer: A2019-1022501
Ansvarlig for energiattesten: Kjersti Skipar
Energimerking er utført av: Kjersti Skipar

Gnr: 218
Bnr: 81
Seksjonsnr: 5
Festenr:
Bygnr: 80536011

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3961
Sameiet Bjerregaardsgt 64

Velkommen til årsmøte i Sameiet Bjerregaardsgt 64

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

Dato for årsmøtet:
11. juni 2024 kl. 17:00, Anca Jalba sin leilighet oppgang A, 5 etasje.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endringer vedtekter
8. Endringer i husordensregler
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Bjerregaardsgt 64

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rushil fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitne *velges i møtet*

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 3961 Årsrapport 2023 m beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000

Sak 7

Endringer vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Endringene godkjennes

Vedlegg

2. Vedtekter 3961 Sameiet Bjerregaardsgt 64_ 2024.pdf

Sak 8

Endringer i husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endringene er uthevet.

Forslag til vedtak

Endringene godkjennes.

Vedlegg

3. 3961 Husordensregler 3961 Bjerregaardsgt 64 2024 REVIDERT.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anca Jalba	Bjerregaards Gate 64 A
Styremedlem	Hege Cathrine Finholt	Bjerregaards Gate 64 B
Styremedlem	Ingvild Thirouin	Bjerregaards Gate 64 B
Varamedlem	Elisabeth Homme Øveraasen	Bjerregaards Gate 64 B

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Bjerregaardsgt 64
Sameiet består av 31 seksjoner.
Sameiet Bjerregaardsgt 64 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976802292, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 218/ 81

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

Sameiet Bjerregaardsgt 64 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets hovedprioritering er å forvalte sameiets økonomi og ivareta alle nødvendige oppgraderinger i gården. Dette gjelder både forhold som gjelder sikkerhet og nødvendig vedlikehold.
I tillegg bruker styret mye tid på å følge opp saker relatert til utleie og skader på fellesarealene i forbindelse med oppussing iverksatt av den enkelte seksjonseier. Dette er krevende arbeid og i løpet av de siste årene har dette tatt mye tid.

Styret har ukentlig mailkorrespondanse, telefonsamtaler, og har hatt 12 styremøter og arbeidsmøter i 2023.

På grunn av nødvendig takrenovering ble det utført ytterligere arbeid for å velge entreprenør. Fokus på å velge riktig løsning med kvalitet og kostnadseffektivitet ivaretatt sto sentralt. I den forbindelse ble det avholdt et ekstraordinært årsmøte 14. mai, hvor det ble besluttet både entreprenør for takrenoveringen og finansieringsløsning. Prosjektet planlegges gjennomført i løpet av 2024.

I 2023 har styret gjennomført årlig brannkontroll, hatt 2 dugnader, foretatt nødvendig vedlikehold, fulgt opp henvendelser fra beboere, fulgt opp vannskader, fulgt opp flyttegebyr, fulgt opp internettproblemer, iverksatt nødvendig tiltak etter pålegg fra ulike etater, jobbet med miljøbesparende løsninger, oppfølging av vaktmester/renholder med jevnlig vedlikehold av trappeoppgang og bakgårdene, håndtering av klesmøll og matmøll i samarbeid med forsikringsselskap og Anticimex, omfordeling av boder slik at all seksjonseiere har minst en bod hver. I tillegg har styret forhandlet med forsikringsselskap for bedre avtaler.

Styret minner årsmøtet om at styrearbeidet gjøres stort sett på frivillig basis, og styret har ikke kapasitet til å rådgi eller fikse problemer som oppstår i enhver leilighet. Enhver sameier har ansvar for sin enhet, og styret kan dessverre ikke påta seg ansvar som ikke gjelder det som er innenfor styrets mandat. Styrets honorar gjenspeiler ikke arbeidsmengden som styret legger ned i sameiet.

Styret oppfordrer alle seksjonseiere om å sette seg inn i, og følge gjeldende vedtekter og husregler. For utleiere gjelder dette også å videreformidle dette til sine leietagere. På denne måten vil styret kunne konsentrere seg om det som er viktig for bygningen og fellesarealene, og sørge for at sameiet har en solid økonomi.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er på kr **1 702 628** og er høyere enn budsjettert grunnet mer innkrevd i felleskostnader og andre inntekter.

Driftskostnadene er på kr **1 258 233**.

Finanskostnader er kr **55 186** høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere renter.

Resultat
Årets resultat **kr 141 496** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.
Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 446 189.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bjerregaardsgt 64.

Lån
Sameiet Bjerregaardsgt 64 har lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BJERREGAARDSGT 64

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BJERREGAARDSGT 64.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 00CBV-E42HE-53ECI-E088#-KS5SP-E6Y2G

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 00GBV-E42HF-S3ECI-E0884-K55SP-E612G

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 688 928	1 620 984	1 621 000	1 689 000
Andre inntekter	3	13 700	4 105	500	500
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 702 628**	**1 625 089**	**1 621 500**	**1 689 500**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-110 000	-100 000	-100 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-7 288	-6 941	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-92 640	-89 063	-95 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-215 707	-10 738	-12 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-82 704	-97 685	-168 000	-138 000
Forsikringer		-149 119	-139 548	-154 000	-162 000
Kommunale avgifter	9	-287 873	-205 291	-346 000	-405 000
Energi/fyring		-55 081	-50 272	-60 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-98 524	-93 223	-95 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-143 787	-140 470	-205 000	-159 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 258 233**	**-947 332**	**-1 256 100**	**-1 293 100**
DRIFTSRESULTAT		**444 395**	**677 757**	**365 400**	**396 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 287	3 411	0	0
Finanskostnader	12	-313 186	-213 637	-258 000	-324 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-302 899**	**-210 226**	**-258 000**	**-324 000**
ÅRSRESULTAT		**141 496**	**467 531**	**107 400**	**72 400**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		141 496	467 531		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		103	92
Kundefordringer	13	0	1 199
Forskuddsbetalte kostnader		9 789	9 252
Driftskonto OBOS-banken		267 165	415 209
Sparekonto OBOS-banken		282 418	274 983
SUM OMLØPSMIDLER		**559 475**	**700 735**
SUM EIENDELER		**559 475**	**700 735**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-4 345 685	-4 487 181
SUM EGENKAPITAL		**-4 345 685**	**-4 487 181**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 791 875	5 081 793
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 791 875**	**5 081 793**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 980	11 712
Leverandørgjeld		76 866	86 837
Påløpte renter		9 440	7 574
SUM KORTSIKTIG GJELD		**113 286**	**106 123**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**559 475**	**700 735**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2024
Styret i Sameiet Bjerregaardsgt 64

Anca Jalba/s/ Hege Cathrine Finholt/s/ Ingvild Thirouin/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 426 716
Kabel-TV	140 040
Balkong	100 800
Renter	21 372
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 688 928**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	600
Flyttegebyrer	13 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**13 700**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 510**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 558, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 288.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-179 801
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 500
Taksator AS	-18 000
Oslo takst og bygg	-10 406
SUM KONSULENTHONORAR	**-215 707**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-63 159
Drift/vedlikehold VVS	-7 131
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 405
Kostnader dugnader	-3 009
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-82 704**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-196 070
Feieavgift	-3 825
Renovasjonsavgift	-87 978
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-287 873**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 640
Lyspærer og sikringer	-219
Vaktmestertjenester	-97 350
Renhold ved firmaer	-27 040
Snørydding	-1 688
Andre fremmede tjenester	-519
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 558
Kontingenter	-1 915
Bankgebyr	-2 765
Avsetning tap på fordringer	-1 094
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-143 787**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 082
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 435
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	180
Andre renteinntekter	590
SUM FINANSINNTEKTER	**10 287**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-290 282
Renter og gebyr på lån i HANBA4	-22 240
Renter på leverandørgjeld	-664
SUM FINANSKOSTNADER	**-313 186**

NOTE: 13
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	1 094
Avsatt til tap på krav	-1 094
SUM KUNDEFORDRINGER	**0**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken, lån 1
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,19 %. Løpetiden er 20 år.
Opprinnelig 2019

Nedbetalt tidligere	949 200	
Nedbetalt i år	284 760	
		-4 448 933

Handelsbanken, lån 2
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,19 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-370 000	
Nedbetalt tidligere	21 900	
Nedbetalt i år	5 158	
		-342 942
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 791 875**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1966614. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Oppussing av trappeoppgangene	
2014 - 2014	Bygging av balkonger	
2014 - 2014	Brannsikre dører	Sameiet har sørget for at alle dører mellom leiligheter og fellesarealer er brannsikre.
2013 - 2014	Rehabilitering av piper	

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET
BJERREGAARDS GATE 64

G.NR. 218 / B.NR. 0081
Vedtatt på sameiermøtet den
22.02.1999 i medhold av lov om
eierseksjoner 1. januar 1998
Revidert på sameiermøtet den 11.06.~~29.01~~.200~~42~~
~~Revidert på sameiermøtet den 25.03.2004~~
~~Revidert på ekstraordinært sameiermøtet den 12.12.2005~~
~~Revidert på ekstraordinært sameiermøte 10.12.2008~~
~~Revidert på ekstraordinært sameiermøte 18.12.2013~~
~~Revidert på sameiermøte 08.04.2015~~
~~Revidert på sameiermøte 23.03.2016~~
~~Revidert på sameiermøte 07.03.2019~~
~~Revidert på sameiermøte 04.03.2020~~
~~Revidert på sameiermøte den 12.05. 2022~~
~~Revidert på sameiermøte den 12.06. 2023~~

1. Navn og formål
   Sameiet Bjerregaards gate 64 består av 30 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 31.10.1983, samt reseksjonering 17.11.1986 og 28.06.2002. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av enhver art.

2. Organisering av sameiet og råderett
   Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full rett til bruk av den leilighet / næringslokale som er knyttet til bruksenheten, hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

   Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
   Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.
   Ledninger, rør og liknede nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

3. Flyttegebyr
   Ved salg av seksjon betaler eier som selger 5000,- og ved kjøp av seksjon betaler kjøper 2000,-. til sameiet for dekning av slitasje m.m av fellesarealer.

   For utleie betaler utleier ~~1500,- for innflytting av ny leietager, og 1500,- for hver leietager som flytter ut.~~ 5000,- årlig. Denne summen legges til husleia i desember måned. Dersom utleier leier ut til samme leitekaker over flere år gjelder dette kun det året leietaker flutter ut, og ny leietaker flytter inn.

   ~~Flyttegebyr skal betales innen 30 dager fra flyttedagen.~~ Administrasjonsgebyr fra OBOS kommer i tillegg til gebyret.

   ~~Det er den enkelte sameier som står ansvarlig for innbetaling av gebyret.~~

4. Fellesutgifter (husleie)
   Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pengekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr. Lov om eierseksjoner, § 25.

   Montering av balkong belastes seksjonene 7-27 ved opptak av lån for inntil kr. 2 400 000,- gjennom sameiet og innkreves gjennom fellesutgiftene med likt beløp for renter og avdrag til lånet er nedbetalt. Rentesatsen korrigeres ved oppgang/nedgang 2 ganger pr. år.

5. Vedlikehold og oppussing
   Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

   Vann – og avløpsledninger
   For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikrings boks.

   Vinduer og dører
   Vinduer og dører til den enkeltes seksjon er seksjonseiers ansvar. Utskifting bekostes av denne. Styret har fullmakt til å pålegge den enkelte seksjon bytte av dør der det er hensiktsmessig av brannmessige hensyn.

   Ringeklokke og postkasseskilt
   Skilt til ringeklokker bestilles hos styret. Postkasseskilt bestilles direkte av eier til: bestilling@skiltservice.com. Oppgi adresse for riktig font og størrelse.

   Balkong/terrasse
   Seksjonseierne i seksjon 7-30 har plikt til å ivareta, samt bekoste alt innvendig vedlikehold av egen balkong / terrasse. Sameieren i seksjon med balkong eller takterrasse plikter også å påse at sluk eller øvrig dreneringssystem er rent og renset til enhver tid. Skader som oppstår grunnet seksjonseierens manglende vedlikehold som nevnt over er sameiet ikke ansvarlig for. Herunder også eventuelle følgeskader som oppstår grunnet manglende vedlikehold. Ytre vedlikehold, eller eventuelle konstruksjonsfeil på og av balkonger / takterrasser påhviler sameiet på lik linje med resten av bygningskroppen.

   Pipeløp og fyring
   Hver seksjonseier har ansvar for å rengjøre pipeløpet i sin seksjon. Dette må gjøres regelmessig for å forhindre skade på piperør og rørsøylene. Slike skader er kostbart å reparere. I tilfeller hvor

det kan påvises at manglende vedlikehold av piperør fører til skade på rørsøylene vil den ansvarlige seksjonseier være ansvarlig for kostnadene ved reparasjon.

I tilfeller hvor en seksjonseier ønsker å gjøre forandringer i på fyringsanlegget må det i forkant sendes søknad til styret. Styret vil i slike tilfeller sette krav om at arbeidet skal gjøres av et firma som utfører arbeidet forskriftsmessig og på en måte som ikke skader rørsøylene i sameiet.

Oppussing
Ved skader av fellesarealer, inkludert fasaden, i forbindelse med oppussing står den enkelte sameier økonomisk ansvarlig. For frakt av materialet gjennom vinduet må det sendes skriftlig søknad til styret om lov. I slike tilfeller vil den enkelte sameier få mulighet til å reparere skadene. Dersom dette ikke gjøres innen rimelig tid, vil sameiet engasjere håndverkere. De økonomiske utgiftene ~~på~~ dekkes i slike tilfeller av den enkelte sameier.

I forkant av oppussing skal alle naboer varsles ved oppslag i gjeldende oppgang. Varselet skal inneholde kontaktperson og varighet.

Fellesarealer
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

6. Vedlikeholdsfond
Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

7. Registrering av sameiere og leietagere
Ved salg av seksjon skal ny kjøper meldes til styret. Godkjennelse kan kun nektes ved saklig grunn. Utleie av næringsseksjon skal legges frem for godkjennelse av styret. Godkjennelse kan kun nektes ved saklig grunn. Utleie til formål som kan være til sjenanse for sameiet vil kunne være saklig grunn for nektet godkjenning.

Utleie av seksjonen må meldes til styret for registrering. Kontaktinfo på alle leietagere skal til enhver tid være oppdatert og endinger skal innmeldes til styret.

8. Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller tre andre medlemmer.
I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer.
Styret velges av sameiermøte for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt hvert år.

Dersom et styremedlem (inkludert styreleder) fratrer før tjenestetiden er ute, plikter vedkommende å gi de øvrige styremedlemmer rimelig forhåndsvarsel om sin fratreden, jf eierseksjonsloven § 38, 5.ledd. Styremedlem (inkludert styreleder) kan først formelt fratre når nytt styremedlem/styreleder er valgt på ordinær eller ekstraordinært årsmøte. Ved styrelederskifte plikter avtroppende styreleder å være tilgjengelig for styret i 1 måned etter skifte.

9. Styrets kompetanse
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, eller vedtekter, eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

Lederen og to styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

10. Sameiermøtet (årsmøte)
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet/årsmøtet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager før sameiermøtets dato.
(Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (kraft 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, men aldri mindre enn tre dager før møtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dersom sameiermøtet skal behandle et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet av forslaget være angitt i innkallingen.

11. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

12. Møteledelse og avstemning
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder

som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

13. Om sameiermøtet
Flertall regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

14. Revisjon og regnskap
Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

15. Forretningsfører
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

16. Mislighold
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr. Eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

17. Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier. (Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (kraft 1 jan 2003 iflg. Res. 30 aug 2002 nr 938)

18. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Bygningsmessige arbeider må utredes av autoriserte fagpersoner.
Tilbygg, påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
Den enkelte seksjon er selv ansvarlig for alle skader forårsaket av bygningsmessige endringer, lekkasjer eller lignende.

19. Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter skal besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

20. Habilitetsregler for sameiermøte og styre
En sameier, eller dens fullmektig, kan ikke delta i avstemminger på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.
En sameier, eller dens fullmektig, kan ikke delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Et styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har personlig eller økonomisk særinteresse i, jfr. Lov om eierseksjoner § 42.

21. Forholdet til lov om eierseksjoner
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 1998.

HUSORDENSREGLER, SAMEIET BJERREGAARDSGATE 64 A, B & C

1. Generelt

For styret er det viktig å presisere at vi ikke har et ønske om å regulere mer enn absolutt nødvendig for å lage rammer som gjør at *alle* skal kunne ha det best mulig i gården vår. Vi oppfordrer alle til å bidra på en positiv måte for å skape et best mulig bomiljø i gården. Ved utleie plikter eier å sørge for at leietaker gjør seg kjent med husordensreglene og etterfølger disse.

2. Brannvern

Etter gjeldende brannforskrifter har vi plikt til å holde alle trapper og korridorer som kan fungere som rømningsvei i tilfelle brann frie for *alle* gjenstander.

Det er ikke tillatt å oppbevare sykler, kasser, barnevogner, bygningsmaterialer, avisbunker, søppelposer, eller noe annet som kan hindre framkommeligheten eller tjene som opptenningsmaterialer innendørs. Dette forbudet gjelder alle arealer innendørs i gården, herunder korridorer, trapper og kjellerrom.

3. Parkering av sykler, barnevogner og lignende

Sykler og annet som er i **minst ukentlig bruk** kan parkeres i sykkelboden, mens det som ikke er i regelmessig bruk settes i boden den enkelte seksjon disponerer. Det er ikke anledning til å parkere sykler i forgård/ hagerommet vårt utenom den angitte sykkelparkeringen. Alle anmodes om å merke sykler, barnevogner eller annet som parkeres på fellesarealene med en tydelig navnelapp. For å frigjøre kapasitet, kan gjenstander som ikke er i bruk, eller som tilhører personer som har flyttet, bli fjernet.

4. Orden på ytre rom

Port og alle ytterdører skal til enhver tid være låst.

Det er ikke anledning til å oppbevare eller hensette noe på våre uterarealer, unntatt sykler, barnevogner og lignende iht gjeldende regler. Dersom det er behov for dispensasjon, f.eks ved oppussing, kan styret gi det i hvert enkelt tilfelle.

Dersom en seksjonseier skal selge leiligheten er det ikke mulig å sette igjen søppel og andre gjenstander på fellesarealene etter at man har flyttet ut. Dersom dette skjer, vil den aktuelle utflytter/tidligere eier bli belastet for kostnadene ved å fjerne søppel.

Ytre gård er hagerommet til alle beboerne, ~~vårt,~~ og skal brukes og tas vare på til felles glede for alle ~~beboere~~. Aktiviteter i dette området, som lek, grilling og lignende bes lagt mellom klokken 0900 og 2300, og skal foregå på en måte som ikke er til sjenanse for andre.

Husholdningsavfall og returpapir legges i containerne som er beregnet på det i ytre gård. Dersom det er fullt er det ikke anledning til å sette avfallet ~~sitt~~ ved siden av containerne, eller på noe annet sted i gården. For alt annet avfall – herunder bygningsavfall – har den enkelte selv ansvar for å fjerne dette iht kommunale bestemmelser.
Brudd på dette vil medføre fjerning for eiers egen regning.

På grunn av faren for rotter, mus og fugler med lopper o.l~~osv~~, er det ikke anledning til å legge ut mat til fugler eller dyr hverken på bakkenivå, på fuglebrett, i vinduskarmer, på terrasser o.l~~osv~~.

Sigarettsneiper skal ikke kastes i fellesarealene, det være seg hagerommet, portrommet eller indre gård. Den enkelte røyker må selv ta med seg egne sneiper.

Det er ikke anledning for den enkelte seksjon ~~til~~ å endre farge på vinduer, male vegger, sette opp flaggstenger, antenner o.l~~osv~~., eller på noen annen måte endre gårdens ytre utseende. Dører inntil leilighetene skal tilstrebes i fremtiden å ha et enhetlig preg.

5. Kjeller og loft

Boder skal fordeles etter styrets bestemmelser. Det gjøres oppmerksom på at bodene er fellesareal og at eierne kun har disposisjonsrett. Hver bod skal tydelig merkes med navn og seksjonsnummer. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som på noen måte kan føre til skade, fuktighet, forråtnelse, lukt eller lignende i boder på kjeller og loft. I kjelleren må det være 10 cm klaring mellom vegg og lagrede ting, spesielt viktig er dette for ved. Det er ikke tillatt å oppbevare papp eller kartong i kjellerbodene. I de tilfeller der eier/ leietager ikke organiserer/bruker boden i henhold til de gjeldende bestemmelser, vil eier miste sin disposisjonsrett. Fjerning og tømming av boder som ikke tilfredsstiller kravene vil bli gjort for eiers egen regning.

Lufteluker i kjelleren skal være åpne om sommeren og stengt om vinteren, og temperaturen skal holdes slik at skade på vann- og avløpsrør etc. ved frysing ikke skal kunne oppstå.

6. Den enkelte leilighet

Vesentlige endringer av seksjonen, eller inngrep som på noen måte berører fellesarealer eller går ut av den enkelte seksjon skal godkjennes av styret.

Den enkelte seksjon er ansvarlig for at alle installasjoner, herunder vann og elektrisitet er i forskriftsmessig stand, og at kun typegodkjent utstyr nyttes. Den enkelte seksjon blir ansvarlig for enhver skade på bygningen eller andre seksjoner som følge av lekkasjer, ombygginger og lignende.

Mellom klokken 2300 og 0900 skal det ~~normalt~~ være ro i gården. Dersom en skal ha fest eller lignende ~~utover~~ etter klokken 2300 skal alle i oppgangen og andre berørte naboer i gården varsles ved oppslag innen to dager før. Det skal fortsatt tas hensyn til andre beboere selv om det er varslet festligheter.

Hver beboer skal til enhver tid ta hensyn til naboene når det gjelder aktiviteter som fører til sterke lukter, som for eksempel røyking, som i sin tur medfører at sterke lukter beveger seg inn i andre leiligheter.

Støyende arbeid eller bruk av støyende verktøy skal ikke forekomme etter klokken 1900 på hverdager, kun mellom klokken 1000 og 1700 på lørdager og aldri på søn- og helligdager. Ved omfattende ombygging eller oppussing av leilighet må eier henge opp nabovarsel i egen oppgang. På nabovarselet skal informasjon om hvor lenge arbeidet vil pågå og kontaktinformasjon til eier fremgå.
Skader på fellesarealene under oppussingen vil belastes eier i sin helhet.

7. Bruk av balkong

De seksjoner som har balkong er selv ansvarlig for innvendig vedlikehold av balkongen.

Bruk av balkong skal følge husordensreglenes bestemmelser om ro. I tillegg kreves det ekstra hensyn ved bruk av balkongene når det gjelder støy, da disse ligger helt inntil beboernes leiligheter.

Det oppfordres til å vise hensyn dersom grill benyttes på balkongene. Røykos og matlukt vil komme tett på andre seksjonseieres vinduer og kunne bli til sjenanse. Kullgrill tillates ikke, da det gir høye flammer ved opptenning og avgir stor ekstern varme. Elektrisk eller gassgrill kan tillates frem til klokken 2000.

Iht. bygårdens bestemmelser om ytre utseende, er det ikke anledning til å benytte balkongen som lagringsplass eller balkongveggene til å tørke klesvask o.l. Eventuelle blomsterkasser skal være sorte. Standardiserte blomsterkasser kan bestilles.

8. Erstatningsplikt

Eier blir ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av vedtekter, husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Eier er i tillegg ansvarlig for enhver overtredelse som er forsaket av medlemmer i husstanden, fremleietager, eller andre personer som hen har gitt adgang til leiligheten eller eiendommer for øvrig. Eventuell egenandel og avkortning skal også dekkes av den enkelte sameier dersom sameiets forsikring kommer til anvendelse.

9. Endring og håndhevelse av husordensreglene

Styret gis fullmakt til å håndheve husordensreglene, og til å foreta mindre endringer og tolkninger som er innenfor intensjonen i disse reglene. Prinsipielle endringer skal foretas av sameiermøtet.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24

Selskapsnummer: 3961 **Selskapsnavn:** Sameiet Bjerregaardsgt 64

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Bjerregaardsgt 64

Organisasjonsnummer: 976802292
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 17:00, Anca Jalba sin leilighet oppgang A, 5 etasje.

Antall stemmeberettigede som deltok: 5
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rushil fra OBOS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitne ble Hege Cathrine Finholt valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 110 000

✓ **Vedtatt.**

7. Endringer vedtekter

Forslag til vedtak:
Endringene godkjennes

✓ **Vedtatt.**

8. Endringer i husordensregler

Endringene er uthevet.

Forslag til vedtak:
Endringene godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Anca Jalba

Følgende stilte til valg:
Anca Jalba

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:

Hege Cathrine Finholt

Følgende stilte til valg:
Hege Cathrine Finholt

Styremedlem 2år (2 år)
Følgende ble valgt:
Lotta Jansen

Følgende stilte til valg:
Lotta Jansen



OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 3961
Sameiet Bjerregaardsgt 64

Velkommen til årsmøte i Sameiet Bjerregaardsgt 64

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

Dato for årsmøtet:
14. mai 2024 kl. 19:00, oppgang A, loft leilighet - Anca Jalba.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Godkjenning og vei videre for takrenoveringsprosjekt
Mer informasjon sendes inn før møtet

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Godkjenning og vei videre for takrenoveringsprosjekt

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Bjerregaardsgt 64

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Godkjenning og vei videre for takrenoveringsprosjekt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mer informasjon sendes inn før møtet

Forslag til vedtak

godkjent

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Bjerregaardsgt 64

Organisasjonsnummer: 976802292
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 19:00, oppgang A, loft leilighet - Anca Jalba.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Hege er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Styrets innstilling
Hege har motatt 1 fullmakt

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ingvild Thirouin foreslått. Som protokollvitner ble Ingunn Aronsen og Reier André Sønju foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Godkjenning og vei videre for takrenoveringsprosjekt

Tittel: Takrenovering Bjerregaardsgate 64 - Valg av entreprenør og finansiering

Innledning:

Taket på sameiet Bjerregaardsgate 64 er gammelt (ca. 40 år) og Opak-rapporten fra 2017 anbefaler utskifting/renovering på grunn av dårlig tilstand. Styret har lagt ned mye arbeid i å finne gode løsninger: vi har hatt mange møter, , befaringer, kartlegging av energibruk, og gode finansieringsordninger og støtteordninger. .

Styret har innhentet tilbud på prosjektledelse og selve takrenoveringen.

Mer detaljert informasjon om dette ble gitt på informasjonsmøtet 22. april, denne informasjonen er også å finne på Vibbo.

Ekstraordinær generalforsamling:

Fordi dette er et omfangsrikt prosjekt har ønsker styret at Sameiet i fellesskap skal velge entreprenør og finansieringsorden. På møtet vil det bli to avstemninger:

1. Velge entreprenør for takrenoveringen.
2. Bestemme finansieringsløsning for prosjektet.

1) VALG AV ENTREPRENØR og PROSJEKTLEDELSE:

Alternativ A
Entreprenør A og OBOS Prosjekt som prosjekt leder

- Kostnad: 5,84 millioner kroner (eks. MVA) + minimum 500 000 kroner for OBOS Prosjekt (ekskluderer takisolering)
- Tidsplan: 4 måneder
- Fordeler: Stort og erfarent selskap, lavere risiko, ekstra garantier fra OBOS
- Ulemper: Høyere kostnad og lengre gjennomføringstid
- Ingen etterisolering av tak. Deler av taket må etterisoleres og det vil bli en ekstrakostnad for dette.

Alternativ B
Entreprenør B og Hege Finholt og Anca Jalba som prosjekt ledere

- Kostnad: 2,39 millioner kroner (eks. MVA) (ekskluderer vinduer, pris kommer snart) + 100 000 kroner for prosjektledelse
- Tidsplan: 2 måneder og 1 uke
- Fordeler: Lavere kostnad og kortere gjennomføringstid, gode referanser fra sameie i nabobygget
- Inkluderer etterisolering av hele taket.
- Ulemper: Mindre og nyere selskap; konkursrisiko diskutert og vil dekkes av bransjespesifikk klausul i kontrakt

2) FINANSIERING:

Alternativ 1
Sameielån for hele prosjektkostnaden, med Handelsbanken og OBOS Bank:

Finansieringsorning for alternativ A:

- Lån på 6 millioner kroner, 30 år, effektiv rente: 7,36% og 7,72%
- Lånet fordeles likt på alle 31 enheter, øker felleskostnadene med mellom 1335 og 1383 kroner per måned

Finansieringsordning for alternativ B:

- Lån på 2,5 millioner kroner, 30 år, effektiv rente: 7,6% og 7,72%
- Lånet fordeles likt på alle 31 enheter, øker felleskostnadene med mellom 570 og 576 kroner per måned

Alternativ 2
Delvis kontantfinansiering og lån med Handelsbanken og OBOS bank:

- Dersom hver enhet bidrar med 10 000 kroner i kontantinnsats, vil økningen i felleskostnadene ved de to lånealternativene være:•Lån på 6 millioner kroner (7,72% rente): Økning på 1311 kroner per måned•Lån på 2,5 millioner kroner (7,72% rente): Økning på 505 kroner per måned

Alternativet med individuell kontantinnsats fra hver enhet frarådes av styret og OBOS på grunn av høy kostnad for sameiet.

Selv om én enhet velger å dekke en stor del av sitt lån, vil de fortsatt bære risikoen for de resterende lånene.

Styret ber sameiet om å stemme over følgende:

1) Valg av entreprenør: A eller B

2) Valg av finansieringsorning: 1 eller 2

Forslag til vedtak:
godkjent

Vedtatt. Vedtatt. Vedtatt. For valg 1) Valg av entreprenør ble det enstemmig vedtatt alternativ B 2) FINANSIERING enstemmig vedtatt alternativ 1 B.

1. Finansieringsorning for alternativ A:
Valg av bank: Handelsbanken
Låneformål: takrenoveringsprosjekt (rehabilitering av taket for sameien)
Lånebeløp: NOK 6 000 000
Løpetid: 30 år
Rente: mellom 7,36% og 7,72% pa
Lahet fordeles likt pa"alle 31 enheter, øker felleskostnadene med mellom 1335 og 1383 kroner per mahed

Finansieringsordning for alternativ B:
2. Valg av bank: Handelsbanken
Låneformål: takrenoveringsprosjekt (rehabilitering av taket for sameien)
Lånebeløp: NOK 3 700 000
Løpetid: 30 år

Rente: 7,34% pa

Lahet fordeles likt pa"alle 31 enheter, øker felleskostnadene med 822 kroner per mahed

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET
BJERREGAARDS GATE 64

G.NR. 218 / B.NR. 0081
Vedtatt på sameiermøtet den
22.02.1999 i medhold av lov om
eierseksjoner 1. januar 1998
Revidert på sameiermøtet den 11.06..2004

1. Navn og formål
Sameiet Bjerregaards gate 64 består av 31 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 31.10.1983, samt reseksjonering 17.11.1986 og 28.06.2002. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av enhver art.

2. Organisering av sameiet og råderett
Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full rett til bruk av den leilighet / næringslokale som er knyttet til bruksenheten, hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.
Ledninger, rør og liknede nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

3. Flyttegebyr
Ved salg av seksjon betaler eier som selger 5000,- og ved kjøp av seksjon betaler kjøper 2000,-. til sameiet for dekning av slitasje m.m av fellesarealer.

For utleie betaler utleier 5000,- årlig. Denne summen legges til husleia i desember måned.
Dersom utleier leier ut til samme leitekaker over flere år gjelder dette kun det året leietaker flutter ut, og ny leietaker flytter inn.
Administrasjonsgebyr fra OBOS kommer i tillegg til gebyret.

4. Fellesutgifter (husleie)
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pengekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr. Lov om eierseksjoner, § 25.

Montering av balkong belastes seksjonene 7-27 ved opptak av lån for inntil kr. 2 400 000,- gjennom sameiet og innkreves gjennom fellesutgiftene med likt beløp for renter og avdrag til lånet er nedbetalt. Rentesatsen korrigeres ved oppgang/nedgang 2 ganger pr. år.

5. Vedlikehold og oppussing
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Vann – og avløpsledninger
For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikrings boks.

Vinduer og dører
Vinduer og dører til den enkeltes seksjon er seksjonseiers ansvar. Utskifting bekostes av denne. Styret har fullmakt til å pålegge den enkelte seksjon bytte av dør der det er hensiktsmessig av brannmessige hensyn.

Ringeklokke og postkasseskilt
Skilt til ringeklokker bestilles hos styret. Postkasseskilt bestilles direkte av eier:
https://www.skiltservice.com/products/standard-postkasseskilt-sandbergkassen-hvit-plate-med-svart-skrift6

Balkong/terrasse
Seksjonseierne i seksjon 7-30 har plikt til å ivareta, samt bekoste alt innvendig vedlikehold av egen balkong / terrasse. Sameieren i seksjon med balkong eller takterrasse plikter også å påse at sluk eller øvrig dreneringssystem er rent og renset til enhver tid. Skader som oppstår grunnet seksjonseierens manglende vedlikehold som nevnt over er sameiet ikke ansvarlig for. Herunder også eventuelle følgeskader som oppstår grunnet manglende vedlikehold. Ytre vedlikehold, eller eventuelle konstruksjonsfeil på og av balkonger / takterrasser påhviler sameiet på lik linje med resten av bygningskroppen.

Pipeløp og fyring
Hver seksjonseier har ansvar for å rengjøre pipeløpet i sin seksjon. Dette må gjøres regelmessig for å forhindre skade på piperør og rørsøylene. Slike skader er kostbart å reparere. I tilfeller hvor det kan påvises at manglende vedlikehold av piperør fører til skade på rørsøylene vil den ansvarlige seksjonseier være ansvarlig for kostnadene ved reparasjon.

I tilfeller hvor en seksjonseier ønsker å gjøre forandringer i på fyringsanlegget må det i forkant sendes søknad til styret. Styret vil i slike tilfeller sette krav om at arbeidet skal gjøres av et firma som utfører arbeidet forskriftsmessig og på en måte som ikke skader rørsøylene i sameiet.

Oppussing
Ved skader av fellesarealer, inkludert fasaden, i forbindelse med oppussing står den enkelte sameier økonomisk ansvarlig. For frakt av materialet gjennom vinduet må det sendes skriftlig søknad til styret om lov. I slike tilfeller vil den enkelte sameier få mulighet til å reparere skadene.

Dersom dette ikke gjøres innen rimelig tid, vil sameiet engasjere håndverkere. De økonomiske utgiftene dekkes i slike tilfeller av den enkelte sameier.

I forkant av oppussing skal alle naboer varsles ved oppslag i gjeldende oppgang. Varselet skal inneholde kontaktperson og varighet.

Fellesarealer
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

6. Vedlikeholdsfond
Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

7. Registrering av sameiere og leietagere
Ved salg av seksjon skal ny kjøper meldes til styret. Godkjennelse kan kun nektes ved saklig grunn. Utleie av næringsseksjon skal legges frem for godkjennelse av styret. Godkjennelse kan kun nektes ved saklig grunn. Utleie til formål som kan være til sjenanse for sameiet vil kunne være saklig grunn for nektet godkjenning.

Utleie av seksjonen må meldes til styret for registrering. Kontaktinfo på alle leietagere skal til enhver tid være oppdatert og endinger skal innmeldes til styret.

8. Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller tre andre medlemmer.
I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer.
Styret velges av sameiermøte for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt hvert år.

Dersom et styremedlem (inkludert styreleder) fratrer før tjenestetiden er ute, plikter vedkommende å gi de øvrige styremedlemmer rimelig forhåndsvarsel om sin fratreden, jf eierseksjonsloven § 38, 5.ledd. Styremedlem (inkludert styreleder) kan først formelt fratre når nytt styremedlem/styreleder er valgt på ordinær eller ekstraordinært årsmøte. Ved styrelederskifte plikter avtroppende styreleder å være tilgjengelig for styret i 1 måned etter skifte.

9. Styrets kompetanse
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, eller vedtekter, eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

Lederen og to styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

10. Sameiermøtet (årsmøte)
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet/årsmøtet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager før sameiermøtets dato.
(Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (kraft 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, men aldri mindre enn tre dager før møtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dersom sameiermøtet skal behandle et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet av forslaget være angitt i innkallingen.

11. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

12. Møteledelse og avstemning
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

13. Om sameiermøtet
Flertall regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

14. Revisjon og regnskap
Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

15. Forretningsfører
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

16. Mislighold
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr. Eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

17. Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier. (Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (kraft 1 jan 2003 iflg. Res. 30 aug 2002 nr 938)

18. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Bygningsmessige arbeider må utredes av autoriserte fagpersoner.
Tilbygg, påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
Den enkelte seksjon er selv ansvarlig for alle skader forårsaket av bygningsmessige endringer, lekkasjer eller lignende.

19. Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter skal besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

20. Habilitetsregler for sameiermøte og styre
En sameier, eller dens fullmektig, kan ikke delta i avstemminger på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.
En sameier, eller dens fullmektig, kan ikke delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Et styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har personlig eller økonomisk særinteresse i, jfr. Lov om eierseksjoner § 42.

21. Forholdet til lov om eierseksjoner
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 1998.

HUSORDENSREGLER, SAMEIET BJERREGAARDSGATE 64 A, B & C

1. Generelt

For styret er det viktig å presisere at vi ikke har et ønske om å regulere mer enn absolutt nødvendig for å lage rammer som gjør at *alle* skal kunne ha det best mulig i gården vår. Vi oppfordrer alle til å bidra på en positiv måte for å skape et best mulig bomiljø i gården. Ved utleie plikter eier å sørge for at leietaker gjør seg kjent med husordensreglene og etterfølger disse.

2. Brannvern

Etter gjeldende brannforskrifter har vi plikt til å holde alle trapper og korridorer som kan fungere som rømningsvei i tilfelle brann frie for *alle* gjenstander.

Det er ikke tillatt å oppbevare sykler, kasser, barnevogner, bygningsmaterialer, avisbunker, søppelposer, eller noe annet som kan hindre framkommeligheten eller tjene som opptenningsmaterialer innendørs. Dette forbudet gjelder alle arealer innendørs i gården, herunder korridorer, trapper og kjellerrom.

3. Parkering av sykler, barnevogner og lignende

Sykler og annet som er i **minst ukentlig bruk** kan parkeres i sykkelboden, mens det som ikke er i regelmessig bruk settes i boden den enkelte seksjon disponerer. Det er ikke anledning til å parkere sykler i forgård/ hagerommet vårt utenom den angitte sykkelparkeringen. Alle anmodes om å merke sykler, barnevogner eller annet som parkeres på fellesarealene med en tydelig navnelapp. For å frigjøre kapasitet, kan gjenstander som ikke er i bruk, eller som tilhører personer som har flyttet, bli fjernet.

4. Orden på ytre rom

Port og alle ytterdører skal til enhver tid være låst.

Det er ikke anledning til å oppbevare eller hensette noe på våre utearealer, unntatt sykler, barnevogner og lignende iht gjeldende regler. Dersom det er behov for dispensasjon, f.eks ved oppussing, kan styret gi det i hvert enkelt tilfelle.

Dersom en seksjonseier skal selge leiligheten er det ikke mulig å sette igjen søppel og andre gjenstander på fellesarealene etter at man har flyttet ut. Dersom dette skjer, vil den aktuelle utflytter/tidligere eier bli belastet for kostnadene ved å fjerne søppel.

Ytre gård er hagerommet til alle beboerne,og skal brukes og tas vare på til felles glede for alle. Aktiviteter i dette området, som lek, grilling og lignende bes lagt mellom klokken 0900 og 2300, og skal foregå på en måte som ikke er til sjenanse for andre.

Husholdningsavfall og returpapir legges i containerne som er beregnet på det i ytre gård. Dersom det er fullt er det ikke anledning til å sette avfallet ved siden av containerne, eller på noe annet sted i gården. For alt annet avfall – herunder bygningsavfall – har den enkelte selv ansvar for å fjerne dette iht kommunale bestemmelser.
Brudd på dette vil medføre fjerning for eiers egen regning.

På grunn av faren for rotter, mus og fugler med lopper o.l, er det ikke anledning til å legge ut mat til fugler eller dyr hverken på bakkenivå, på fuglebrett, i vinduskarmer, på terrasser o.l..

Sigarettsneiper skal ikke kastes i fellesarealene, det være seg hagerommet, portrommet eller indre gård. Den enkelte røyker må selv ta med seg egne sneiper.

Det er ikke anledning for den enkelte seksjon å endre farge på vinduer, male vegger, sette opp flaggstenger, antenner o.l.., eller på noen annen måte endre gårdens ytre utseende. Dører inntil leilighetene skal tilstrebes i fremtiden å ha et enhetlig preg.

5. Kjeller og loft

Boder skal fordeles etter styrets bestemmelser. Det gjøres oppmerksom på at bodene er fellesareal og at eierne kun har disposisjonsrett. Hver bod skal tydelig merkes med navn og seksjonsnummer. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som på noen måte kan føre til skade, fuktighet, forråtnelse, lukt eller lignende i boder på kjeller og loft. I kjelleren må det være 10 cm klaring mellom vegg og lagrede ting, spesielt viktig er dette for ved. Det er ikke tillatt å oppbevare papp eller kartong i kjellerbodene. I de tilfeller der eier/ leietager ikke organiserer/bruker boden i henhold til de gjeldende bestemmelser, vil eier miste sin disposisjonsrett. Fjerning og tømming av boder som ikke tilfredsstiller kravene vil bli gjort for eiers egen regning.

Lufteluker i kjelleren skal være åpne om sommeren og stengt om vinteren, og temperaturen skal holdes slik at skade på vann- og avløpsrør etc. ved frysing ikke skal kunne oppstå.

6. Den enkelte leilighet

Vesentlige endringer av seksjonen, eller inngrep som på noen måte berører fellesarealer eller går ut av den enkelte seksjon skal godkjennes av styret.

Den enkelte seksjon er ansvarlig for at alle installasjoner, herunder vann og elektrisitet er i forskriftsmessig stand, og at kun typegodkjent utstyr nyttes. Den enkelte seksjon blir ansvarlig for enhver skade på bygningen eller andre seksjoner som følge av lekkasjer, ombygginger og lignende.

Mellom klokken 2300 og 0900 skal det være ro i gården. Dersom en skal ha fest eller lignende etter klokken 2300 skal alle i oppgangen og andre berørte naboer i gården varsles ved oppslag innen to dager før. Det skal fortsatt tas hensyn til andre beboere selv om det er varslet festligheter.

Hver beboer skal til enhver tid ta hensyn til naboene når det gjelder aktiviteter som fører til sterke lukter, som for eksempel røyking, som i sin tur medfører at sterke lukter beveger seg inn i andre leiligheter. Dersom røking i bakgård eller inne i leilighet er til sjenanse for beboere skal man ta hensyn og heller røyke et annet sted hvor det ikke er fare for at røyklukten går inn i andre leiligheter.

Støyende arbeid eller bruk av støyende verktøy skal ikke forekomme etter klokken 1900 på hverdager, kun mellom klokken 1000 og 1700 på lørdager og aldri på søn- og helligdager. Ved omfattende ombygging eller oppussing av leilighet må eier henge opp nabovarsel i egen oppgang. På nabovarselet skal informasjon om hvor lenge arbeidet vil pågå og kontaktinformasjon til eier fremgå.
Skader på fellesarealene under oppussingen vil belastes eier i sin helhet.

7. Bruk av balkong

De seksjoner som har balkong er selv ansvarlig for innvendig vedlikehold av balkongen.

Bruk av balkong skal følge husordensreglenes bestemmelser om ro. I tillegg kreves det ekstra hensyn ved bruk av balkongene når det gjelder støy, da disse ligger helt inntil beboernes leiligheter.

Det oppfordres til å vise hensyn dersom grill benyttes på balkongene. Røykos og matlukt vil komme tett på andre seksjonseieres vinduer og kunne bli til sjenanse. Kullgrill tillates ikke, da det gir høye flammer ved opptenning og avgir stor ekstern varme. Elektrisk eller gassgrill kan tillates frem til klokken 2000.

Iht. bygårdens bestemmelser om ytre utseende, er det ikke anledning til å benytte balkongen som lagringsplass eller balkongveggene til å tørke klesvask o.l. Eventuelle blomsterkasser skal være sorte. Standardiserte blomsterkasser kan bestilles.

8. Erstatningsplikt

Eier blir ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av vedtekter, husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Eier er i tillegg ansvarlig for enhver overtredelse som er forsaket av medlemmer i husstanden, fremleietager, eller andre personer som hen har gitt adgang til leiligheten eller eiendommer for øvrig. Eventuell egenandel og avkortning skal også dekkes av den enkelte sameier dersom sameiets forsikring kommer til anvendelse.

9. Endring og håndhevelse av husordensreglene

Styret gis fullmakt til å håndheve husordensreglene, og til å foreta mindre endringer og tolkninger som er innenfor intensjonen i disse reglene. Prinsipielle endringer skal foretas av sameiermøtet.

Økning i felleskostnader fra 2025

Hei,

Styret ønsker å informere om en økning i felleskostnadene på 10% fra 1. januar 2025. Fremover bør man forvente årlige økninger i området 5-10%.

Avdragene på det nye lånet, tatt opp i forbindelse med takrenoveringsprosjektet, vil bli lagt til felleskostnadene fra starten av neste år (mest sannsynlig fra februar eller mars). Dette kommer i tillegg til økningen på 10%.

Vennligst ta i betrakning at felleskostnadene for januar kun inkluderer den 10% økningen og ikke det nye lånet tatt opp i forbindelse med takrenoveringen.

Økningen av husleia og kapitalinnhenting er forårsaket av vedlikeholdsprosjekter som sameiet har gjennomført i 2024, og som følge av økte kostnader fra våre ulike leverandører (forsikring, vaktmestertjenester, strøm, Oslo kommune osv), og inflasjon. Selv om vi hadde en kapitalinnhenting i november og desember i år, kan det bli behov for en ny runde med kapitalinnhenting i 2025 for å forbedre sameiets økonomi og unngå en enda større økning i felleskostnadene.

Ta gjerne kontakt med styret hvis du/dere har spørsmål.

Hilsen

Styret

Fellesarealer

Arbeid i bakgården

Det vil i noen uker fremover være stillas mot oppgang C i bakgården grunnet oppgradering av gamle nedløpsrør og reparasjon av noen sprekker i fasaden.

Stillasene settes opp i dag og vil stå maks 4 uker.

Mvh

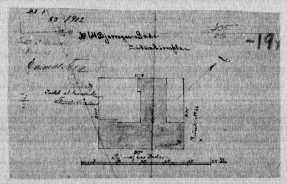
Styret

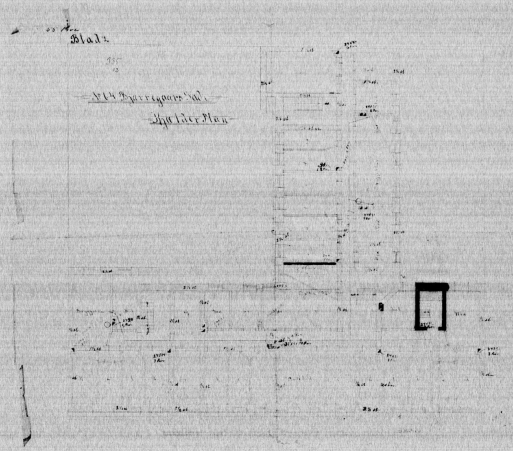
Publisert 20. mars

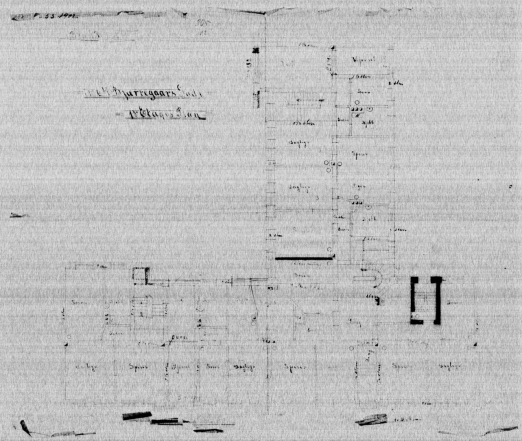
Kontakt

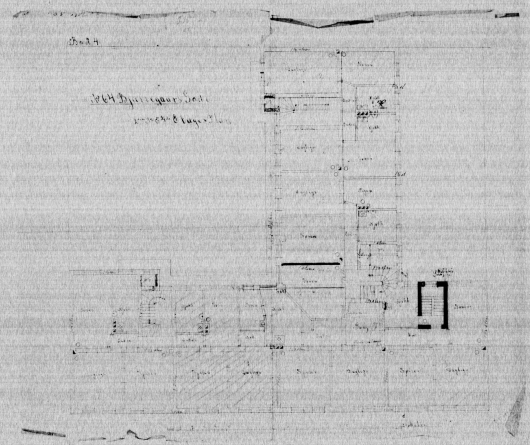
Styret

SAMEIET BJERREGAARDSGT 64

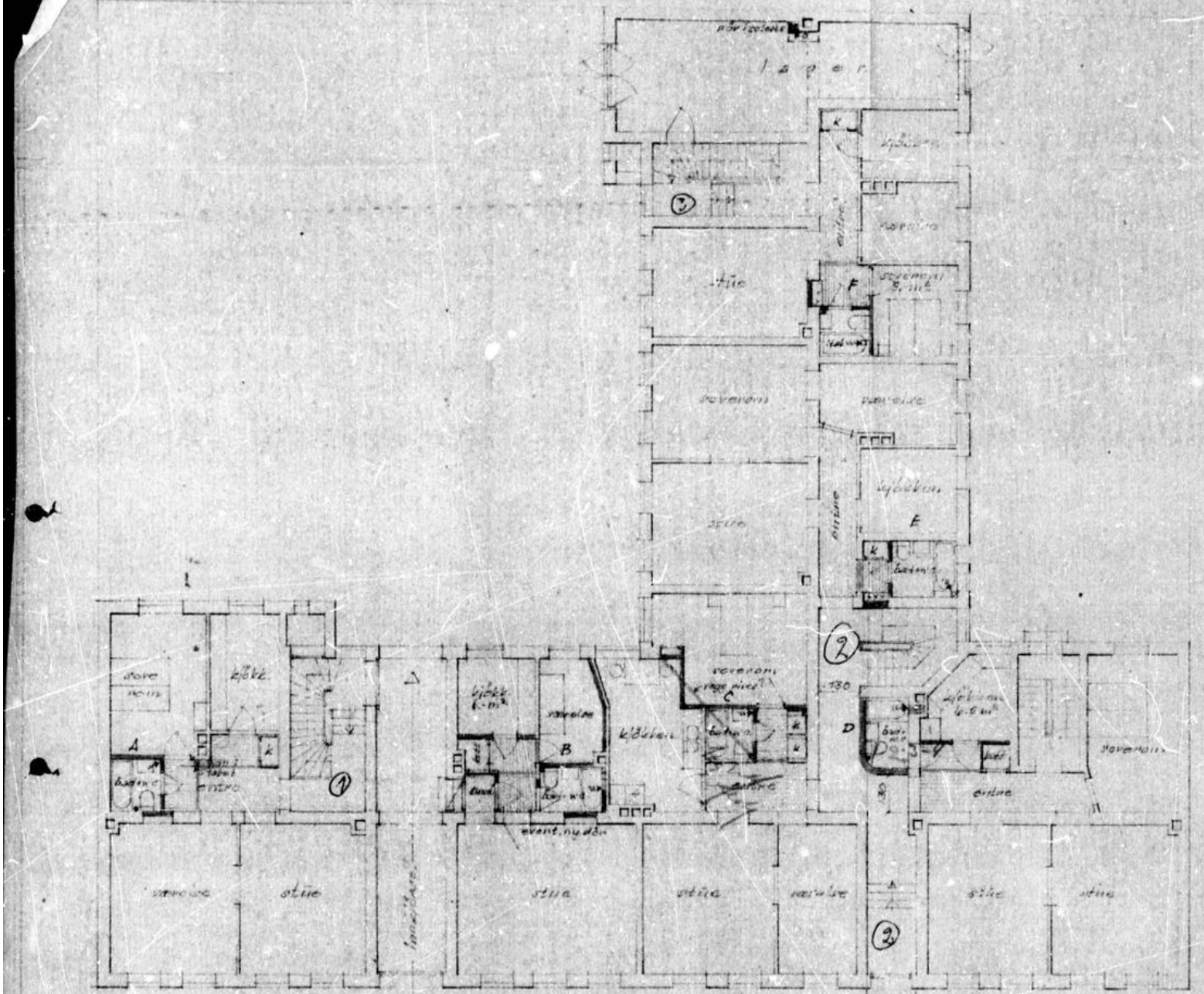




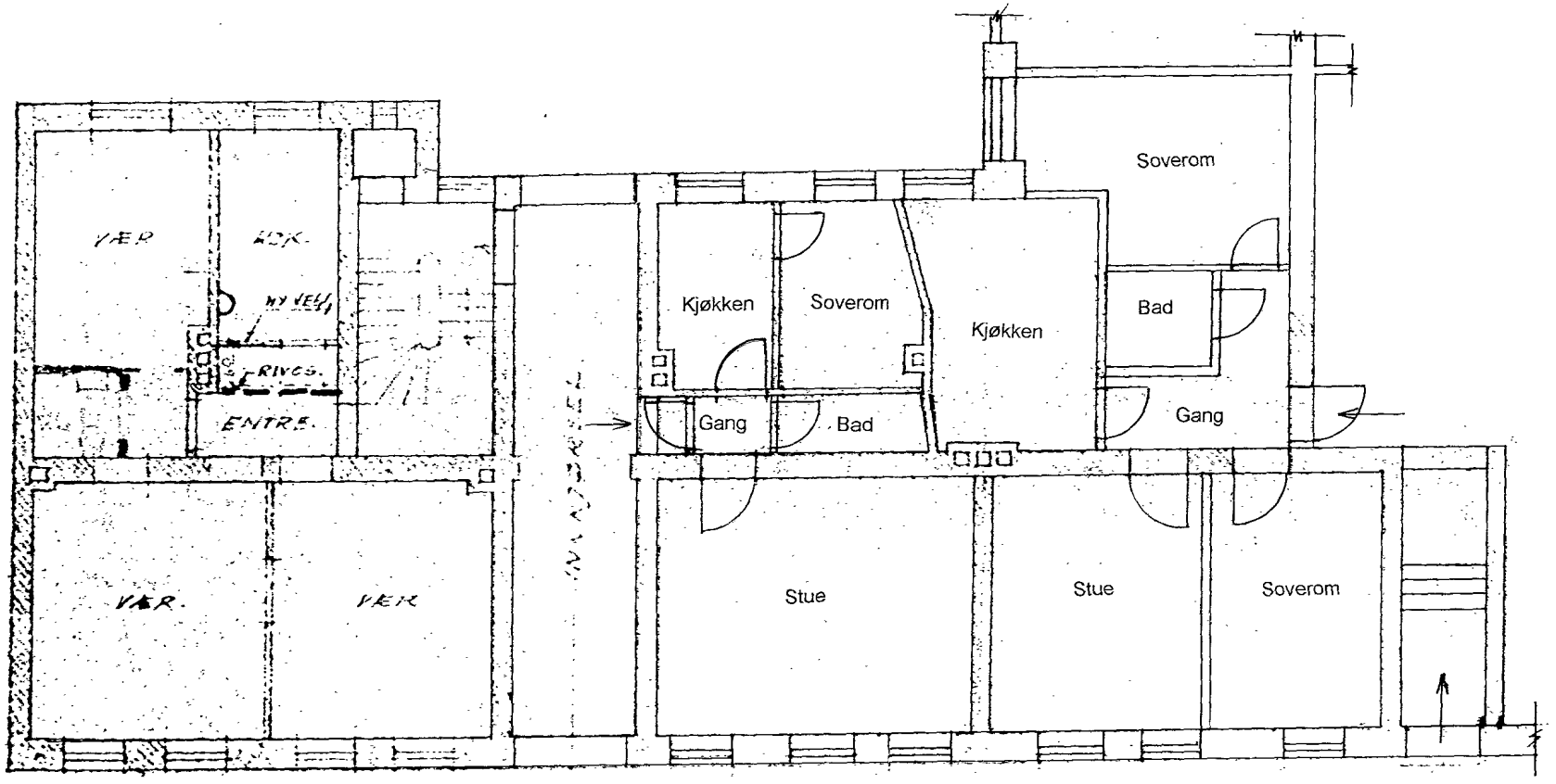




VEDFOTOGRAFERT 19 X



200202217 11



1

Rev	Dato og endring

Bjerregaardsgate 64

Plan 1.etg. seksjon 3 - Nye forhold

Pro Plan
Projekt Planung as.

Rådgivende ingeniører
Kirkegaten 5 NO - 0153 Oslo

Tlf +47 23 35 65 60
Fax +47 23 35 65 70
E-post proplan@online.no

TEGNET	23.01.02 J.H
KONTROLL	
MÅLESTOKK	
TEGNING NR	0139-02

55 - 1902

B. I.-No. 335
02

7.

Anmeldelse
Situationsplan
2 Tegninger
Beregning
Sektion
Bestem.
17/4 02 2 nye Tegninger
Beregning
19/6 02 2 Skrivelser
4/7 . Forhl fra Brandvæsenet

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 64 Bjerregaards Gade

Indleveret 22 - 3 - 02 Attesteret 15de Juni 1904

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser, samt den overordentlige Sundhedskommission.

Kristiania den 24de Marts 1902

O. Hjelm Hetterwam

75 b
02

Tinglyst at slemmeke
24 Marts 1902
Gjennemlæst

525-02-I

63
2

Gaden, hvis Bredde er 15,70 m er ikke gjennemført. Dens Midtlinie forbi Tomten er er ret Linie med Stigning 1:28,45 sydvestover fra Midten af Bjerregaards Gade der er beliggende paa Tomten 27,70 m Fortovet indbi Hus Linie.

Kr.a 25 3 Marts 2.

Theodor Gaarn

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 20-0115/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjerregaards gate 64B 0174 OSLO

Betegnelse: Gnr 218, bnr 81, snr 5 (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