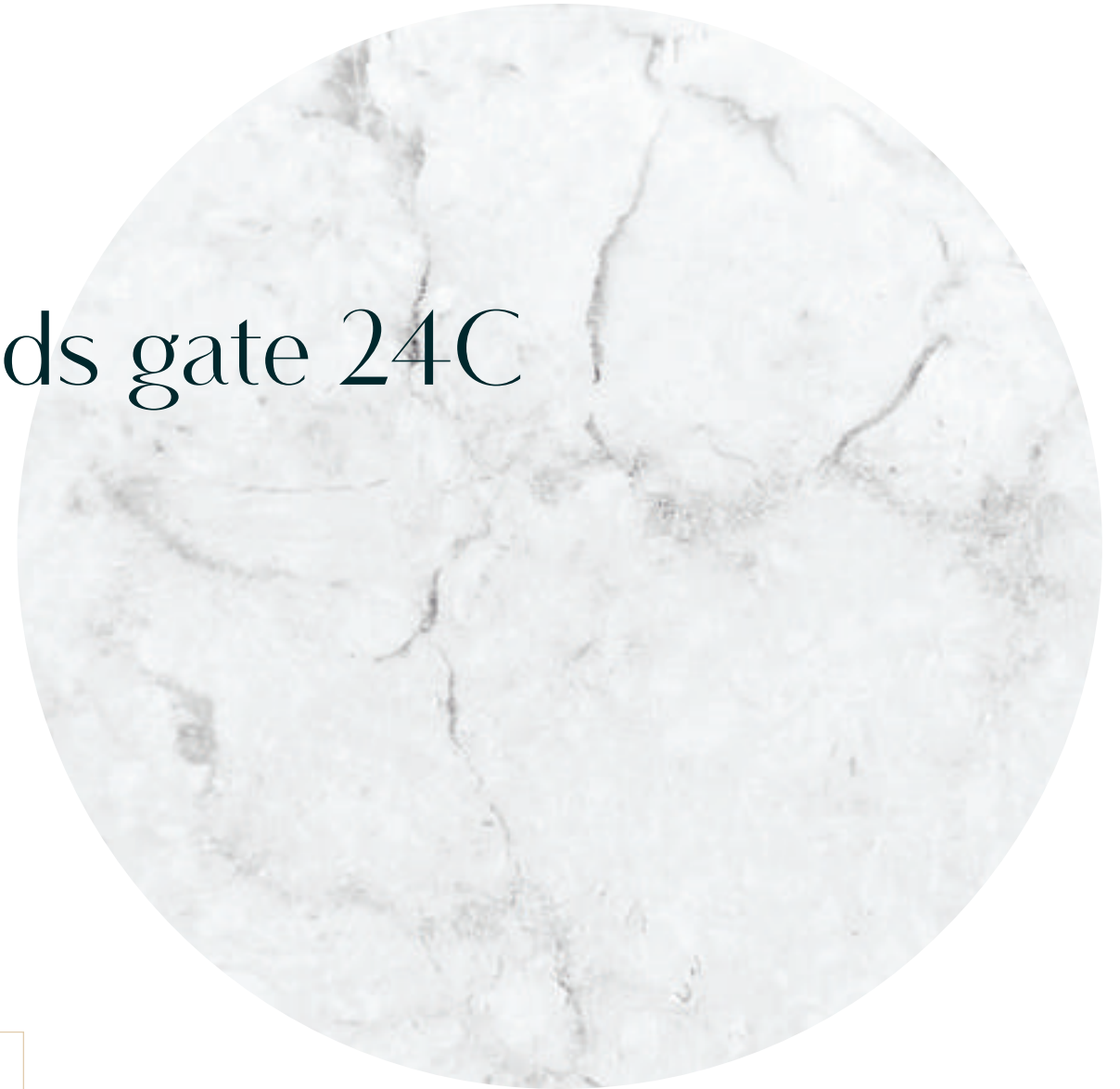


Bjerregaards gate 24C



Velkommen til

Bjerregaards gate 24C



Salgsoppgaven produsert 3. september 2024

St. Hanshaugen

Klassisk 3-roms leilighet I God takhøyde, rosetter og stukkatur I Peisovn I Idyllisk bakgård I Sentral og rolig gate

Prisantydning	6 800 000,-
Omkostninger	181 640,-
Totalpris	6 981 640,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 571,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	83 kvm
Soverom	2
Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1893
Tomt	709 kvm, eiet
Megler	Lasse Staxrud Pedersen
Telefon	934 93 852
E-post	l.s.pedersen@nordvikbolig.no
Megler 2	Joakim Swartling
Telefon	988 22 420
E-post	j.swartling@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Sentral 3-roms leilighet i klassisk bygård fra 1893 med masse sjarm og autentiske detaljer. Originale tregulv, stukkatur, rosetter, generøs takhøyde og store vindusflater. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder bl.a. to soverom, stue med peisovn, kjøkken fra 2024 og et nylig overflateoppusset bad. Tilbaketrukket og skjermet, samtidig meget sentralt nær grøntområder, kafeer, restauranter, butikker og offentlig kommunikasjon.

- To soverom
- Stue med peisovn
- Separat kjøkken fra 2024
- Bad - overflateoppusset 2024
- Store vindusflater
- God takhøyde, rosetter og stukkatur
- Originale tregulv og tredører
- 16 kvm. bodplass / to boder
- Klassisk bygård med skjermet og idyllisk bakgård
- Meget sentralt nær "alt" av servicetilbud
- Umiddelbar nærhet til parker og grøntområder

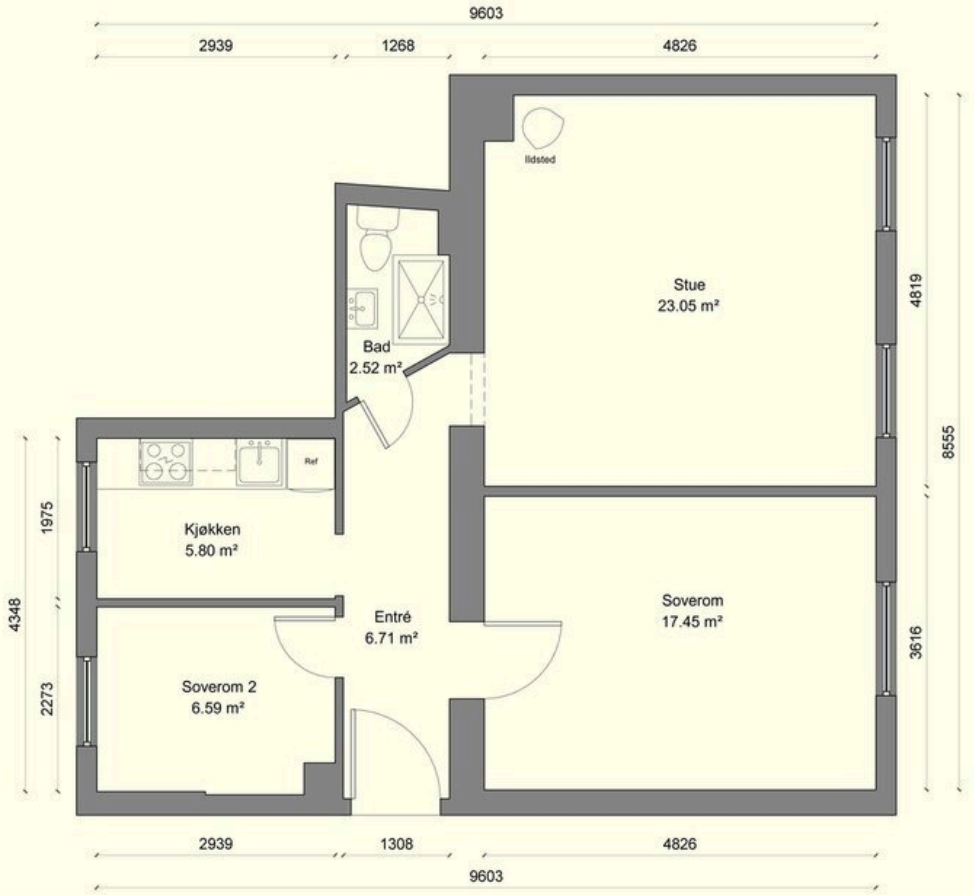
Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	16 kvm
Totalt BRA:	83 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, to soverom, stue, kjøkken og bad
Total BRA: 67 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 16 kvm. Bod (loft) og bod (kjeller)
Total BRA: 16 kvm.

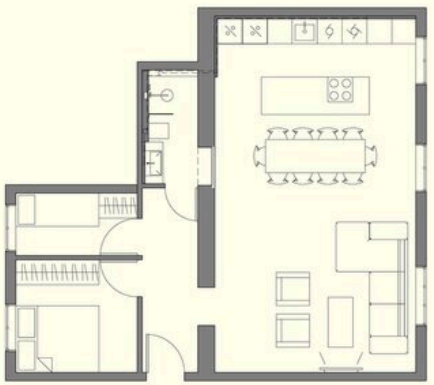


Bjerregaards gate 24C

4.Etasje

©2024 Alle rettigheter reservert

BO3D

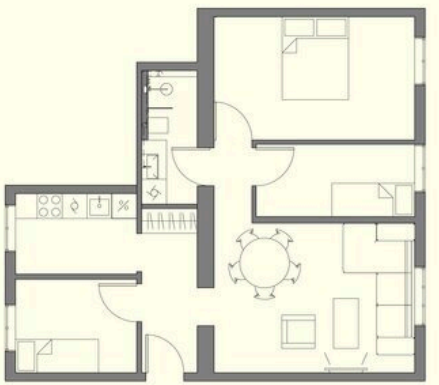


Bjerregaards gate 24C

4.Etasje

ALTERNATIV PLANSKISSE FOR ÅPEN LØSNING

SELGERS EGNE PLANSKISSER UTVIKLET MED ARKITEKT. KJØPER MÅ SELV GJØRE NØDVENDIGE UNDERSØKELSER IHT. GJELDENDE REGELVERK.



Bjerregaards gate 24C

4.Etasje

ALTERNATIV PLANSKISSE FOR FLERE SOVEROM OG STØRRE BAD.

SELGERS EGNE PLANSKISSER UTVIKLET MED ARKITEKT OG INGENIØR. KJØPER MÅ SELV GJØRE NØDVENDIGE UNDERSØKELSER IHT. GJELDENDE REGELVERK.



























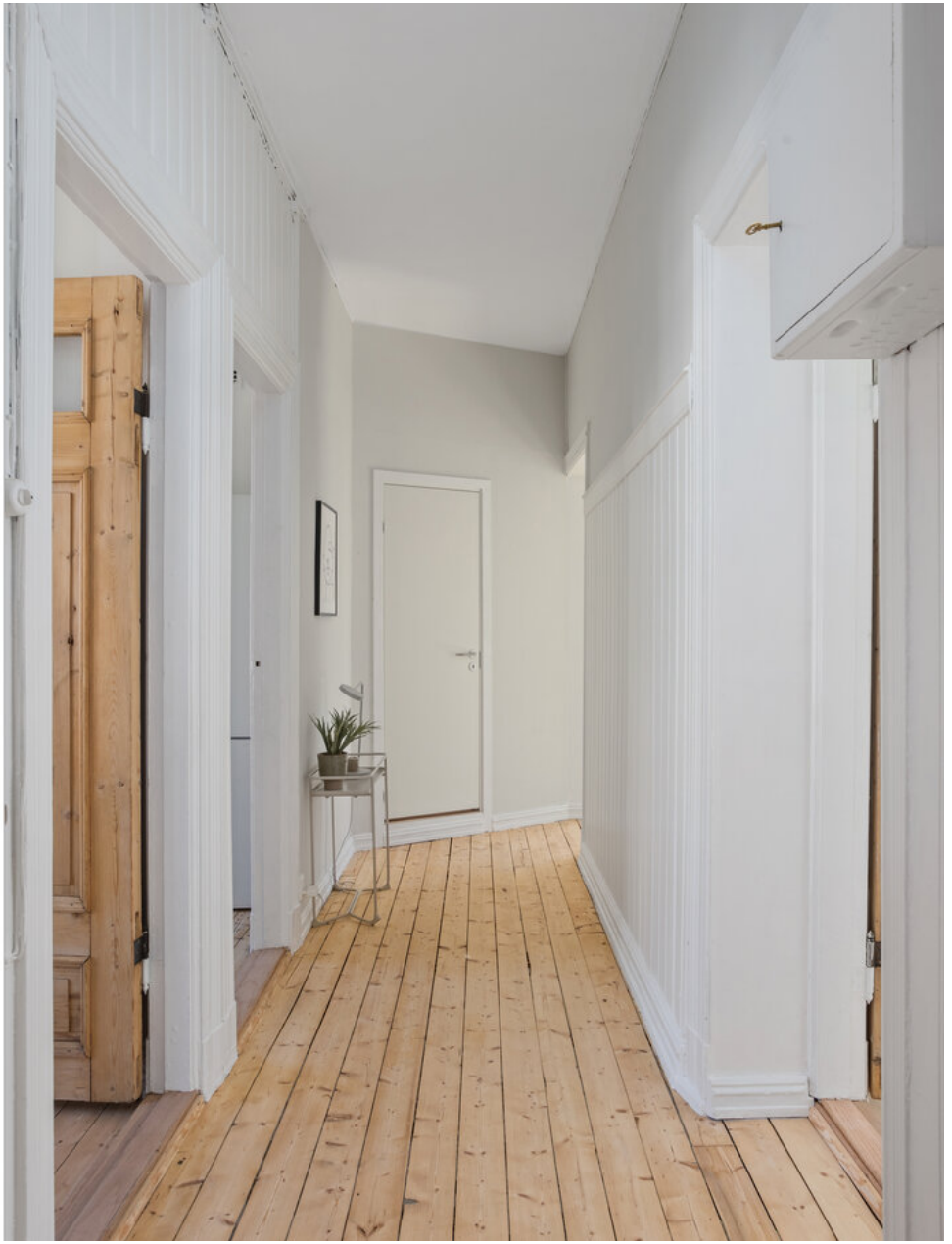



La femme









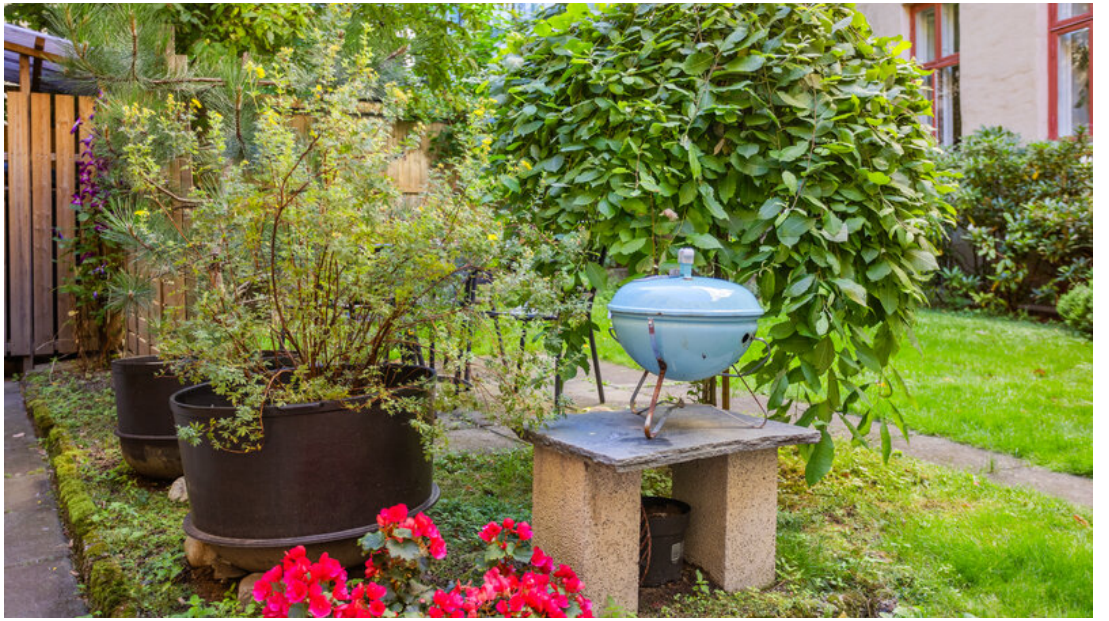















24





Informasjon

Bjerregaards gate 24C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0123/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bjerregaards gate 24C, 0172 OSLO
Gnr 218, bnr 64, snr 20 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Birgitt Bakke-Eidså

Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger:
170 000,00 (Dokumentavgift)
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
500,00 (Tinglyst skjøte)
10 400,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
171 240,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
181 640,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
6 971 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
6 981 640,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1893

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 83 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, to soverom, stue, kjøkken og bad
Total BRA: 67 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 16 kvm. Bod (loft) og bod (kjeller)
Total BRA: 16 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
- Bod på loft med måleverdig areal på 4,87 kvm. Bod er merket med: Seksjon 20
- Bod i kjeller på 11,09 kvm. Bod er merket med: Seksjon 20

Arealer er summert i oppstillingen.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
- Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,99 meter

Innhold

Leiligheten inneholder entré, to soverom, stue, kjøkken og bad. Det medfølger to eksterne boder. Én loftsbod med måleverdig areal på ca. 4,87 kvm. og én kjellerbod på ca. 11.09 kvm.

Standard

Entré:
Entre med dørcalling og god takhøyde. Malte veggoverflater, originale tregulv og flere originale innvendige dører.

Stue:
Lys og luftig stue med peisovn og store vindusflater. Gode lysforhold, fin romfølelse og lite innsyn. Leiligheten har flotte klassiske detaljer som originale tregulv, stukkatur og rosett. Himlingshøyde på hele 2,99 meter. Stuen har møbleringsmuligheter for sofagruppe og spisebord. Flere overflater ble sist malt opp i 2024.

Kjøkken:
Hyggelig, separat kjøkken med praktisk frokostbenk. Moderne kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter og heltre benkeplate i ask. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, kum med ettgreps blandebatteri, ventilator, frittstående kjøl/fryseskap og ovn. Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet. På kjøkkenet er det opplegg for oppvaskmaskin.

Bad:
Bad med flislagt gulv, samt malte og flislagte veggoverflater. Badet ble overflateoppusset i 2024 og har et tidsriktig interiør med pene overflater. Badet er innredet med toalett, vegghengt servant og lysspeil. Blandebatteri og dusjarmatur på vegg. Sluk og membran/tettesjikt fra 1996.

Soverom:
Leiligheten inneholder to soverom. Stort og lyst hovedsoverom med gode møbleringsmuligheter. Soverommet har god takhøyde, fin romfølelse og får godt med lysinnslipp fra det store vinduet. Leilighetens 2. soverom er noe mindre og egner seg utmerket som for eksempel kontor, barnerom eller gjesteværelse. Begge soverommene har i likhet med resten av leiligheten originale tregulv og stukkatur.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Beskrivelse: Flislegging og maling er utført ved egeninnsats. Rørleggerarbeid er utført og eldre rør er sett over av rørlegger. Elektroarbeider er utført og eldre anlegg er sett over av elektriker. Alle arbeidene er utført i 2024.
- Arbeid utført av: Svvs AS Rørleggerservice, Gulowsen Elektromekaniske

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Rørleggerarbeid på bad og kjøkken er utført og eldre rør er sett over av rørlegger.
- Arbeid utført av: Svvs AS Rørleggerservice

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Ja
- Beskrivelse: Takstmann fant mindre høydeforskjell på gulv, men han sa det er innenfor det som er vanlig i eldre bygg.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Elektroarbeider er utført og eldre anlegg er sett over av elektriker. Dette gjelder bad, kjøkken og andre rom. Alle sikringer i leiligheten er byttet ut og komfyrvakt er innstallert. Utført i 2024.
- Arbeid utført av: Gulowsen Elektromekaniske

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
- Ja

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Ja
- Beskrivelse: Elvia foretok en kontroll av el-anlegget med godkjenning i starten av 2024

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Det ble reparert litt på taket i bygården for 10 år siden. Taket ble sjekket også for 5 år siden.
- Arbeid utført av: Kontakt gårdsbestyrer

Tilleggskommentar:
Dette er en bygård fra 1893. Så vidt vi vet kan gulv og dører være orginale fra denne tiden. Gulvet er slipt og behandlet av profesjonell gulvsliper. Det er noen merker fra tidligere ildsteder og ved kjøkkenvasken, men i følge gulvsliper er dette forventet med et så gammelt gulv. Forøvrig henvises det til rapport fra takstmann.

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

Bygningssakkyndig

Truls Herman Tofteng

Byggemåte

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

- Bygning fra 1893
- Grunnmur i mur/natursteinkonstruksjoner
- Yttervegger i mur med pusset og malt fasade
- Takkonstruksjoner i treverk. Tekking med blekk
- Etasjeskiller i bjelkelagskonstruksjon

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

For ytterligere informasjon om byggemåte, se vedlagte Tilstandsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått TG3:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik

Våtrom > 4 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
• Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (belegg) har passert anbefalt brukstid og det må i tiden som kommer påberegnes oppgradering av rommets tettesjikt

Følgende bygningsdeler har fått TG2:
Utvendig > Vinduer:
• Punktvise sprekker i materialet og i overflatebehandlingen
• Enkelte vinduer subber i karm
• Det er påvist sprekt glass i vindu på soverom

Innvendig > Innvendige dører:
• Eldre heltredører med skjevheter

Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker

Kjøkken > 4 etasje > Kjøkken > Avtrekk:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger
• Det er ikke intern hovedstoppekran

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det var ikke et krav til direkte tilkobling av strøm ved tidspunkt for montering. Vurdering er gjort ut ifra dagens regler.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Innvendig > Overflater:
• Det er påvist stedvis knirk i gulv

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming gjennom ildsted og panelovner

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 571,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester/renhold, kabel-tv/internett, samt drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene til sameiet.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 661 825,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 6 314 934,- pr. 2022

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Bjerregaardsgt 24 Sameiet, orgnr. 998228344

Om sameiet

- Leiligheten er en del av Sameiet Bjerregaards gate 24 i bydel St. Hanshaugen.
- Bygningen er oppført i 1893 og går over fire etasjer med kjeller og loft i tillegg.
- Sameiet består 24 seksjoner.
- Sameiet er forsikret i Gjensidige med polisenummer: 56949534.

- Dyrehold er tillatt med godkjennelse fra styret.
- Fellesvaskeri i kjeller er forbeholdt de som betaler for bruk.
- Kjellerbod og loftsbod er ikke seksjonert i reseksjoneringsbegjæringen.

Forretningsfører
Jan Harmens

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Sameiet har 0,- i langsiktig gjeld pr 31.12.2023.

Fellesformue
Kr 5 000,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viser et overskudd på 170.538,50. kr.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Iht. sameiets vedtekter er det ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 56949534

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 709 kvm (Eiertomt)
Skjermet og pent opparbeidet bakgård med hellelagte gangveier, gressplen, beplantning og sittegrupper.

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.

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 beboerparkering 2024:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: kr. 5 950,- for ett år.
Motorsykkel og moped: kr. 2 975,- for ett år.
El-bil: kr. 2 000,- for ett år.
El-motorsykkel og el-moped: kr. 1 000,- for ett år.

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Adkomst

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

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant, iflg. takstmann. Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet, midt i hjertet av St. Hanshaugen. Skjermet og tilbaketrukket, samtidig meget sentralt med alt tenkelig av fasiliteter like utenfor inngangsdøren. Bygården ligger i et sjarmerende og hyggelig kvartal med grønn og frodig bakgård.

Fra leiligheten er det gangavstand til Alexander Kiellands plass, Vulkan, Grünerløkka, Bislett, Majorstuen, Sagene og sentrum. Nærområdet er fullspekket med kaféer, barer, restauranter og et godt utvalg av spesialforretninger innen mote, interiør og mat. Populære Tranen med Lofthus Samvirkelag og Åpent bakeri, Smalhans, Restaurant Schrøder, Colonel Mustard, Gutta på Haugen og mange flere. TUNCO og Sami Sushi ligger i Bjerregaards gate, i tillegg til Vesuvio Cafe & Pizzeria som ligger i Bjerregaards gate 29B, samt flere sushi- og take-away steder. De hyggelige nabolags-barene Roleur og Merkur byr på god stemning og noe godt i glasset. St. Hanshaugen senter ligger like ved leiligheten, og her finner du blant annet Rema 1000 med post i butikk, Fresh Fitness og frisørsalong. Det er også kort vei til Kiellands Hus Senter med blant annet Coop Mega, apotek og vinmonopol. Det er også kort vei til Kiwi og Coop Prix.

Fra leiligheten er det gangavstand til Majorstuen og Bogstadveien, samt stemningsfulle Grünerløkka med utallige kaféer, restauranter og butikker. Det er også kort vei til Vulkan-området, hvor man blant annet finner Mathallen med mange spennende spesialforretninger og restauranter. Ringnes Park med Meny, SATS og Ringen Kino ligger også innen kort gangavstand.

Det er mange tur- og rekreasjonsmuligheter i området. I St. Hanshaugen park er det uteservering på "Utendørs", samt grilling og god stemning på sommerstid. Det er gangavstand til idylliske Akerselva, og herfra har man adkomst til flotte turveier langs elven som strekker seg fra Maridalen i nord og helt til Bjørvika og sentrum i sør. For trening innendørs er det også et godt utvalg av ulike treningssentre i nabolaget.
Leiligheten har en ideell plassering ift. offentlige kommunikasjonsmuligheter med 21-, 33-, 54-, 34- og 37-bussen. Disse tar deg effektivt i alle retninger: Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller direkte til marka. Flybussen går fra Falck Ytters plass,

like ved leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1893. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Vei, vann og avløp

- Tilknyttet offentlig vann og avløp
- Adkomstvei via offentlig vei

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Bjerregaards gate 11 - Oppføring av bygg med ni boenheter
Saksnummer: 202119225 - Byggesak
Mottatt sak: 08.12.2021
Status: Endret tillatelse gitt
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202119225

Bjerregaards gate 2 A-B - 4 - Waldemar Thranes gate 3 A-E - Oppføring av to tilbygg og riving av deler av bygning - Tidligere adresse: Bjerregaards gate 2
Saksnummer: 201800794 - Byggesak
Mottatt sak: 24.01.2018
Status: Mottatt søknad om endring
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201800794

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/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/218/64/20:
04.07.1935 - Dokumentnr: 990825 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:64
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1976 - Dokumentnr: 507872 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE ERVERVSSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1976 - Dokumentnr: 507872 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1

02.02.1989 - Dokumentnr: 6821 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 20
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/1002
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

04.09.2000 - Dokumentnr: 50814 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:63
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Best.om vedlikehold m.v.
Plikt til utbedring av eiendommen.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktør
for Bolig-og eiendomsetaten.

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

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

grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva

du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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: 0,80% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 54 400,-
Tilrettelegging: 12 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 273,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Samlet skal selger betale kr. 127 874,- 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. 3 500,-

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 5. september 2024

Megler

Lasse Staxrud Pedersen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93493852

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Bjerregaards gate 24C

Tilstandsrapport

Bjerregaards gate 24 C , 0172 OSLO
oslo kommune
gnr. 218, bnr. 64, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 07.08.2024 **Rapportdato:** 12.08.2024 **Oppdragsnr.:** 20463-1901 **Referansenummer:** PQ1974

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Rapportansvarlig

Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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 24 C , 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 64
0301

Oslo Takst og Eiendom AS
Deichmans gate 23
0178 OSLO
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

Bygning beliggende i Bjerregaards gate 24 C. Sentralt beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport, serveringssteder og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Bygning fra 1893.

Utvendig:
- Grunnmur i mur/natursteinkonstruksjoner.
- Yttervegger i mur med pusset og malt fasade.
- Takkonstruksjoner i treverk. Tekking med blekk.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Innvendig:
- Trapper.
- Etasjeskiller i bjelkelagskonstruksjon.
- Dørcalling.
- Oppvarming gjennom ildsted og panelovner.

Tomten er pent opparbeidet med felles bakgård.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Nabolagsprofil hentet fra Eiendomsverdi:

Offentlig transport: 200 m
Dagligvare: 100 m
Barnehager: 1.0 km: 22
Barnefamilier i grunnkrets: 18 %

Takstingeniøren tar forbehold om feil i nabolagsprofil.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

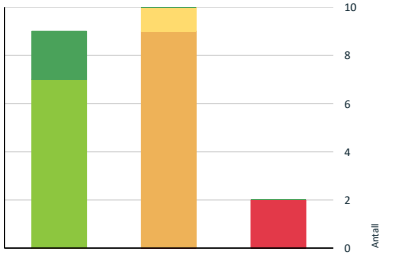
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bjerregaards gate 24 C , 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 64
0301

Oslo Takst og Eiendom AS
Deichmans gate 23
0178 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

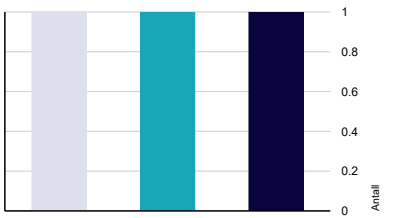
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det er ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 4 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Kjøkken > 4 etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1893

Kommentar
Byggeår hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten fremstår med normal standard ut ifra alder på bygningsdeler.

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass fra 1987.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig: Punktvise sprekker i materialet og i overflatebehandlingen.

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Punktvise skader på materialet/overflatebehandlingen tilser at det må forventes vedlikehold. Pussing/maling.

Ut i fra alder må det forventes utbedringer/utskifting på sikt. Det er derimot vanskelig å si noe om eksakt når.

TG 2 Vinduer

Eldre doble vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med enkelt glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig: Punktvise sprekker i materialet og i overflatebehandlingen.

Enkelte vinduer subber i karm.

Det er påvist sprekt glass i vindu på soverom.

Bygningsdelen har skjulte løsninger og kan ha en feil/skade som ikke er synlig, ut i fra alder/gjenværende brukstid kan det være sannsynlighet for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bjerregaards gate 24 C , 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 64
0301

Oslo Takst og Eiendom AS
Deichmans gate 23
0178 OSLO

Tilstandsrapport

Punktvise skader på materialet/overflatebehandlingen tilser at det må forventes vedlikehold. Pussing/maling.

Justering av enkelte vinduer.

Glass må skiftes.

Ut i fra alder må det forventes utbedringer/utskifting på sikt. Det er derimot vanskelig å si noe om eksakt når.

TG 1 Inngangsdør

Inngangsdør med brannklassifisering. (B30) Døren er utstyrt med sikkerhetslås og kikkehull.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med originalt heltregulv.
Vegger med malt tapet og malt panel.
Himling med glatt malt utførelse.

Vær klar over at eldre heltregulv har sprekker mellom bord, skjevheter etc.. Dette anses som normal slitasje.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, tidligere inventar, merker fra oppheng etc.

Enkelte overflater er malt i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å bytte gulv som et enkeltstående tiltak da det ikke er andre avvik. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i treverk:

	Totalt avvik:	Lokalt avvik:
Stue:	ca 60 mm	ca 25 mm
Gang/entré:	ca 37 mm	ca 22 mm

Det er ikke uvanlig at det forekommer skjevheter i eldre bygg.

Totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Ovn plassert i stue.

Pipeløp i teglstein rehabilitert med stålrør.

Stålrør synlig gjennom feieluke i kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører bestående av eldre profilerte heltre dører. Vær klar over dørenes alder.

Innvendig dør til bad med glatt malt overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre heltredører med skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke unormalt med skjevheter i eldre heltredører. Dørene kan justeres dersom mulig.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Overflater er utført med malte og flislagte vegger. Glatt malt himling. Flislagt gulv. Innredning med frittstående klosett, servant med ettgreps blandebatteri, dusjarmatur og speil med belysning. Ventilasjon gjennom avtrekksventil og tilluft fra spalte under dør.

INFO:
Overflater er oppusset i 2024.
Eier flyttet inn i 1996 og tettesjikt er ikke skiftet etter det.
Det foreligger byggesak på saksinnsyn for innredning av bad: Mottatt sak 01.01.1984, Avsluttet: 01.09.1993.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater er utført med malte og flislagte vegger. Glatt malt himling.

Overflater er pusset opp av eier i 2024.

Bjerregaards gate 24 C , 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 64
0301

Oslo Takst og Eiendom AS
Deichmans gate 23
0178 OSLO

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuger må jevnlig undersøkes for videre utvikling. Det kan ikke utelukkes tiltak på sikt.

4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Fall/høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: ca 17 mm.
Belegg kant ved terskel: ca 45 mm.
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Overflater er pusset opp av eier i 2024. Det er lagt flis på belegg.

4 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone med synlig klemt belegg under klemring.

Ukjent tettesjikt på vegger.

Fuktindikasjon med overflatemåler: Ikke påvist unormale forhold.

INFO:
Eier flyttet inn i 1996 og tettesjikt er ikke skiftet etter det.
Det foreligger byggesak på saksinnsyn for innredning av bad: Mottatt sak 01.01.1984, Avsluttet: 01.09.1993.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (belegg) har passert anbefalt brukstid og det må i tiden som kommer påberegnes oppgradering av rommets tettesjkit.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan settes inn dusjkabinett på badet, der vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Sluk

4 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med frittstående klosett, servant med ettgreps blandebatteri, dusjarmatur og speil med belysning.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon gjennom avtrekksventil og tilluft fra spalte under dør.

4 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Hulltaking kan unnlates dersom det ikke er praktisk mulig å gjennomføre, for eksempel fordi det krever tilgang til bygningskonstruksjon som er en del av flere boligers fellesareal eller til en boenhet med en annen eier, eller fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur, betong eller totale prefabrikkerte konstruksjoner slik som baderomskabin.

Det ble gjort målinger med fuktindikator på utsatte steder uten funn av unormale verdier. Det er sett etter riss, skader, sprekker etc.. som kan indikere bakenforliggende fuktskader og avvik er da kommentert i tidligere punkter.

Årstall: 2024

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, kum med ettgreps blandebatteri, ventilator, kjøl/fryseskap og ovn. Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet. Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet. Opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Bjerregaards gate 24 C , 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 64
0301

Oslo Takst og Eiendom AS
Deichmans gate 23
0178 OSLO

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg. Men i henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger utført med kobberrør.

Stoppeventiler plassert på kjøkken og gjennom luke på bad.

Felles hovedstoppekran i kjeller.

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

Det er ikke intern hovedstoppekran.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ved en eventuell oppussing av leiligheten bør intern hovedstoppekran etableres. Vær klar over avviket.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Skjulte avløpsrør av støpejern.

Vurdering er gjort ut i fra synlige avløpsrør, skjulte avløpsrør er vurdert ut i fra alder.

Interne rør som avløp under oppvaskkum og servanter er som regel eiers ansvar og er vurdert i denne rapporten.

Soilrør er som regel sameiets/borettslagets ansvarsområde og er ikke vurdert i denne rapporten.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjonsløsning gjennom: Oppdriftsventil på kjøkken. Mekanisk avtrekk på bad.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank plassert i himling på bad.

Det var ikke et krav til direkte tilkobling av strøm ved montering. Vurdering er gjort ut i fra dagens regler.
Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I entré
Kursoversikt: Ja
Antall kurser: 7

Sikringsskap med skrusikringer plassert: I oppgang
Forbruksmåler plassert: I oppgang
Hovedsikring: 35 A
Kursoversikt: Ja

Det er foreligger avsluttet tilsynssak fra Elvia, datert 21.09.2023. Det foreligger samsvarserklæring fra alle arbeider utført etter tilsyn.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Bjerregaards gate 24 C , 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 64
0301

Oslo Takst og Eiendom AS
Deichmans gate 23
0178 OSLO

Tilstandsrapport

Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Innvendig sikringsskap



Innvendig kursoversikt



Sikringsskap i oppgang



Avsluttet tilsynssak

Tilstandsrapport

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.

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 etasje	67			67	
Loft & kjeller		16		16	
SUM	**67**	**16**			
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Entré , Soverom 1, Soverom 2, Stue , Kjøkken , Bad		
Loft & kjeller		Bod (loft), Bod (kjeller)	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,99m

Bod på loft med måleverdig areal på 4,87 kvm. Bod er merket med: Seksjon 20.
Bod i kjeller på 11,09 kvm. Bod er merket med: Seksjon 20.
Arealer er summert i oppstillingen.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Bjerregaards gate 24 C , 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 64
0301

Oslo Takst og Eiendom AS
Deichmans gate 23
0178 OSLO

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Enkelte overflater er sparklet og malt.
Originalt tregulv er slipt ned og behandlet med 2 komponent industrilakk.
Vegger på bad er malt og flislagt, nytt flislagt gulv og nytt inventar.
Nytt kjøkken.

Dokumentasjon foreligger fra: Rørlegger og elektriker.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2024	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Birgitt Bakke-Eidså	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 oslo	218	64		20	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Bjerregaards gate 24 C

Hjemmelshaver
Bakke-Eidså Birgitt

Kommentar
Andel fellesutgift er pr 1.8.24, kr 3.571,-

Informasjon er innhentet fra styreleder gjennom megler. Takstmann tar forbehold om feil.

Boligselskap
Sameiet Bjgt 24

Felles formue
Kr. 5 000 31.12.2023

Felles gjeld:
Kr. 0 31.12.2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2024	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått	4	Ja
Megler	08.08.2024	Boligopplysninger fra megler.	Gjennomgått	10	Nei
Eier	07.08.2024	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei

Bjerregaards gate 24 C , 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 64
0301

Oslo Takst og Eiendom AS
Deichmans gate 23
0178 OSLO

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk 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 24 C , 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 64
0301

Oslo Takst og Eiendom AS
Deichmans gate 23
0178 OSLO

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

Norsk takst, 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/PQ1974

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Røa

Oppdragsnr.
22-0123/24

Selger 1 navn
Birgitt Bakke-Eidså

Gateadresse
Bjerregaards gate 24C

Poststed
OSLO

Postnr
0172

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 1996

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 28
Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 56949534

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 22-0123/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, av fagkjært og ufagkjært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Flislegging og maling er utført ved egeninnsats. Rørleggerarbeid er utført og eldre rør er sett over av rørlegger. Elektroarbeider er utført og eldre anlegg er sett over av elektriker. Alle arbeidene er utført i 2024.
Arbeid utført av: Svvs AS Rørleggerservice, Gulowsen Elektromekaniske

Filer
KVITTERING RØRLEGGER.pdf
KVITTERING EL.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: Rørleggerarbeid på bad og kjøkken er utført og eldre rør er sett over av rørlegger.
Arbeid utført av: Svvs AS Rørleggerservice

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Takstmann fant mindre høydeforskjell på gulv, men han sa det er innenfor det som er vanlig i eldre bygg.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse: Elektroarbeider er utført og eldre anlegg er sett over av elektriker. Dette gjelder bad, kjøkken og andre rom. Alle sikringer i leiligheten er byttet ut og komfyrvakt er innstallert. Utført i 2024.
Arbeid utført av: Gulowsen Elektromekaniske

Filer
SAMSVARSERKLÆRING EL.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 22-0123/24

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvia foretok en kontroll av el-anlegget med godkjenning i starten av 2024

Filer

KONTROLL EL.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble reparert litt på taket i bygården for 10 år siden. Taket ble sjekket også for 5 år siden.

Arbeid utført av: Kontakt gårdsbestyrer

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 22-0123/24

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 22-0123/24

Tilleggskommentar

Dette er en bygård fra 1893. Så vidt vi vet kan gulv og dører være orginale fra denne tiden. Gulvet er slipt og behandlet av profesjonell gulvsliper. Det er noen merker fra tidligere ildsteder og ved kjøkkenvasken, men i følge gulvsliper er dette forventet med et så gammelt gulv. Forøvrig henvises det til rapport fra takstmann.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 22-0123/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Birgitt BakkeEidsaa	7edc0807f5f0f400cbee1bed c70673eb4f370cf8	03.09.2024 07:26:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

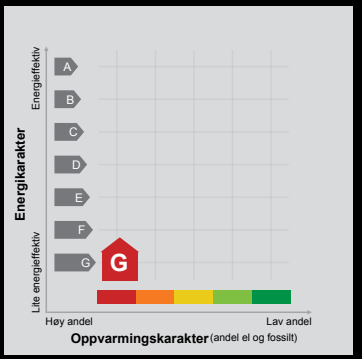
→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
→ For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Document reference: 22-0123/24

ENERGIATTEST

Adresse	Bjerregaardsgate 24C
Postnummer	0172
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	64
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	80535805
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-8216
Dato	13.08.2024



Energimerket

Oppvarmingskarakteren

Energikarakteren

www.energimerking.no

Målt energibruk 7 500 kWh pr. år

7 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Boligdata som er grunnlag for energimerket

www.energimerking.no/beregninger

NORDVIK nordvikbolig.no

Jan Harmens

Sollerudveien 9B
0283 Oslo

Vår ref:
Oslo, 02.09.2024

Megleropplysninger på Bjerregaards gate 24C - gnr. 218, bnr. 64, snr. 20 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Birgitt Bakke-Eidså	Skøyenkroken 7, 0686 Oslo	06.11.1940

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Jan Harmens	Tlf.: 45023718	E-post.: jharmens@online.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 218	Bnr.: 64	Snr.: 20	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	998228344	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige 36949534			
Har sameiet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: Nordea Insurance 4122406		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK nordvikbolig.no

DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Med styregodkjennelse			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Styregodkjennelse		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0				
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 116.000,-	Seksjonens andel formue? Kr 5.000,-		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3574,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	15. i mnd	Fellesutgiftene inkluderer: drift - TV - bredbånd - komm. avg.			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			
GEBYR					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr -	Kontonummer for betaling: - - -		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3.000,-	Kontonummer for betaling: 1607.18.26051		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

NORDVIK

Nordvik Røa
Org.nr: 924 873 396
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Jan Harmens

Sted, dato: Oslo 3/9 2024

Signatur: Jan Harmens

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post l.s.pedersen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Lasse Staxrud Pedersen
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 Oslo

Telefon: +47 934 93 852
l.s.pedersen@nordvikbolig.no

VEDTEKTER
FOR SAMEIET
Bjerregaardsgt 24 Sameiet

Vedtatt i sameiermøte den 30.juni 2008
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er: Bjerregaardsgt 24 Sameiet. 0172 Oslo, Gnr218, Bnr64.
Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 1976
Sameiet består av 24 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal
Det kan vedtektsfestes at sameiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre. Den midlertidige eneretten skal ikke være belastende for øvrige eiere.

Fellesvaskeri i kjeller er forbeholdt de som betaler for bruk.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg- og gulv- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, glassruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør, vinduer og annet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Utgangspunktet er til og med tilkoblingen til hovedrør/stigrør.
Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Sameier er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens innvendige sikringsboks.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer sameieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3. 2 Fellesarealer
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. 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.
I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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.

6. 2 Innkalling til sameiermøte
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i et år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet
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 kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Sameiermøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. 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.

12. 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 kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

HUSORDENSREGLER
for Sameiet Bjerregaardsgt 24

Vedtatt på sameiermøte 30.6.2008

1. GENERELT

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.
Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.
All henvendelse til styret, eventuelle klager eller forslag sendes skriftlig til styret,
Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder.
Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.
Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

I følge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

Utleier/eier har plikt til å bestille postkasseskilt og dørklokkemerking (henvendelse til styreleder).

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar.

3. SØPPEL

Søppelkassene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Søppel skal ikke plasseres utenfor containere. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.
Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

4. PARABOLER.

Private antenner eller paraboler er ikke tillatt på området.

5. DYREHOLD

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og bakgård skal ikke brukes som toalett.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro i seksjonen mellom klokken 2300 og 08.00. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet!

Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og rop og skrik, smelling med dører etc. Vær spesielt varsom om sommeren når vinduer er åpne.

6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager og dag før helligdag mellom klokken 1000 og 1600. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager, og må ikke foregå over lange tidsperioder.

6.3. Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem man gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

6.4. Luftavtrekkene på kjøkken og bad må holdes rene og åpne for å sikre leilighetens luftkvantitet og -kvalitet.

6.6. Da fasaden og uteplasser er sameiets ansikt utad, er det svært viktig at den framstår ryddig og innbydende. Dette gjelder også vindustildekking.
Bruk av uteplassen som lagerrom, til å lagre søppel eller sette ut typiske innemøbler er forbudt. Brudd på denne regelen vil føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene v/vaktmester for eiers regning.
Tørking eller oppheng av tøy skal ikke være synlig for omgivelsene. Risting av tepper og matter og lufting ut av vindu er forbudt.

9. FELLESAREALER

9.1. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

9.2. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

9.3. Ingen private gjenstander (sykler, søppel, byggematerialer, sko, e.l.) skal oppbevares i oppganger eller være til hinder og/eller sjenanse for andre sameiere/beboere, og vil bli fjernet for eiers regning og risiko. Brudd på denne regelen medfører også at man frasier seg retten til renhold av gjeldende område, selv om området inngår i fellesutgiftene. Sykler skal plasseres i sykkelstativene, egne boder eller på anviste plasser.

Vaktmester/styremedlemmer kan fjerne ovennevnte gjenstander uten varsel.

Barnevogn og rullator er tillatt oppbevart i oppgang når dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

9.4. Sameiere/beboere skal aldri legge reklame eller papir oppe på postkassene eller i inngangspartiet, men bruke papircontaineren.

9.5. Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets fellesområde. Ved røyking i bakgård, skal ikke sneiper kastes på bakken, men legges i egnede krukker/beholdere.

9.6. Oppganger skal ikke benyttes som oppholds- eller lekeplass.

9.7. Foreldre/foresatte har ansvar for egne barns lek og generelle oppførsel og må påse at grønt-arealene blir tatt vare på.

9.8. Vinduer i oppganger må ikke stå åpne om natten, og port/ inngangsdører til oppgangene må alltid holdes låst.

9.9. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljøet og skal ikke foregå i gårdsområdet.

9.10. Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og port, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle eller egen nøkkel. Ukjente skal avvises adgang til oppganger.

9.11 Grilling er det bare tillatt å på brannsikker plass i bakgård.
Ta hensyn til naboer så disse ikke sjeneres av grillos.

9.13. Det er forbud mot bruk av fyrverkeri på sameiets område.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

10.2. Ved brudd på øvrige husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold.

Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen vil det hver måned bli innkrevd et gebyr på kr 500,- fra eier av seksjonen inntil alle de påklagede forhold er rettet opp.

Bjerregaardsgt. 24 Sameiet

Styrets årsberetning for året 2023

Bjerregaardsgate 24 Sameiet er en typisk murstensgård fra 1892, og består av 24 stk leiligheter med 4 etasjer, fordelt over tre oppganger..

Styret har i perioden bestått av:
Styreleder Jan Harmens
Styremedlem: Tove Leira
Styremedlem: Erik Harmens

Virksomhetens art:
Selskapet har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for sameiere..
Bygget skal vedlikeholdes og oppgraderes etter behov.

Årets resultat:
Regnskapet for 2023 viser et overskudd på 170.538,50. kr.

Drift
I 2023 er det blitt gjennomført følgende vedlikehold:

Siemens har som tidligere gjennomført årlig kontroll av brannalarm.
Det har ikke vært utført større vedlikehold dette året, utover mindre service og reparasjoner.

Øvrig
Regnskapskontoret som brukes nå, er BDO. Kommentar på regnskap er:
Forsikring er belastet med 3 perioder i 2023. Årlig premie for 2024 er 140.000,-.
Annen kostnad lokaler i 2023 inkluderer også trappevask og brannalarmkontroll.
Styret tar gjenvalg.
Anbefales økning av felleskostnader med 5%..
Det holdes digitalt årsmøte. Kommer det innsigelser på dette, må fysisk årsmøte avholdes..

Oslo kommune fortsetter med å øke sine avgifter betraktelig. Spesielt vann og avløp.
Priser på forsikring og Telia bredbånd, øker også jevnt og trutt..
Derfor anbefaler styret å sette opp felleskostnader med 5% fra 1.juli 2024.

Det vil også bli undersøkt om det er bedre og rimeligere alternativer enn Telia Kabel-TV.
Alternativ kan være f.eks fibernett fra Global Connect.
Sameiere vil bli løpende orientert om prosessen med bytte er aktuelt, og kan komme med innspill.

Sameiet har 0,- i langsiktig gjeld pr 31.12.23.
Sameiet hadde 70.950,- i kortsiktig gjeld som ble nedbetalt i 2023.
Sameiet har pr 31.12.23, totalt 117.361.53 kr i likvide midler fordelt på to konti.

Seksjon nr 14 og 15 skiftet eier i 2023

For styret



Jan Harmens
Styreleder
Sameiet Bjerregaardsgt 24
Tlf 45023718

Protokoll elektronisk årsmøte mai 2024, for året 2023.

Det ble gjennomført årsmøte pr digital kontakt..

Svar kom fra 4 eiere som representerte 8 seksjoner.

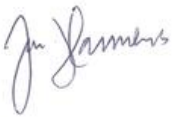
Det var ingen motforslag av dagsorden.

Dagsorden:

1. Valg av møteleder og referent.
   Vedtak: Styreleder velges som pro forma møteleder.
2. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
   Vedtak: Innkalling og dagsorden og gjennomføring av årsmøtet via epost godkjennes.
3. Årsberetning for 2023.
   Vedtak: Årsberetningen tas til etterretning
4. Regnskap for 2023.
   Vedtak: Regnskapet for 2023 godkjennes
5. Fastsettelse av fellesutgifter frem til neste årsmøte.
   Vedtak: Fellesutgift økes med 5% fra 1.juli 2024.
6. Valg av medlemmer til styret.
   Vedtak: Styret tas til gjenvalg.
   Styreleder: Jan Harmens
   Styremedlem: Erik Harmens
   Styremedlem: Tove Leira
   Vedtak: Styret gjenvelges
7. Andre saker til årsmøtet
   - Det er ønske om dugnad med rydding i fellesareal og container for bortkjøring.
     Vedtak: Styrets har fullmakt til organisering,, støttes.
8. Andre saker til årsmøtet
   Telia Kabel-TV /bredbåndløsningen er kostbar og det bør undersøkes og ev organisere en endring av løsning.
   Vedtak: Styret kan sette i gang for alternativ leverandør av TV og bredbånd.

Sameiet Bjerregaardsgate 24

Styreleder Jan Harmens



3031 SAMEIET BJERREGAARDSGT 24 — Balanse m/fjorårstall — Dato: 15.04.2024 12:13

Periode: 1 - 12/2023 NOK

Kontonr	Tekst	Denne periode i år	Denne periode i fjor	Hittil i år	Hittil i fjor
	EIENDELER				
	ANLEGGSMIDLER				
	OMLØPSMIDLER				
1500	Kundefordirnger	-17 773,00	48 116,00	9 912,00	27 685,00
1890	JAn Harmens	0,00	0,00	0,00	0,00
	Sum fordringer	-17 773,00	48 116,00	9 912,00	27 685,00
1920	Bankinn. xxx48473	16 578,14	-15 601,03	116 397,28	99 819,14
1930	Bank. innsk. xxx623751	100 783,39	104,68	116 638,01	15 854,62
	Sum Bankinnskudd og kontanter	117 361,53	-15 496,35	233 035,29	115 673,76
	SUM OMLØPSMIDLER	99 588,53	32 619,65	242 947,29	143 358,76
	SUM EIENDELER	99 588,53	32 619,65	242 947,29	143 358,76
	EGENKAPITAL OG GJELD				
	EGENKAPITAL				
2050	Annen egenkapital	-170 538,53	-141 542,65	-242 947,29	-72 408,76
	Overført resultat	0,00	0,00	0,00	0,00
	Sum opptjent egenkapital	0,00	0,00	0,00	0,00
	SUM EGENKAPITAL	-170 538,53	-141 542,65	-242 947,29	-72 408,76
	GJELD				
2241	Lån 12123342281	0,00	62 500,00	0,00	0,00
	Sum langsiktig gjeld	0,00	62 500,00	0,00	0,00
2400	Leverandørgjeld	70 950,00	-3 577,00	0,00	-70 950,00
2700	Utgående mva høy sats	0,00	0,00	0,00	0,00
2990	Annen kortsiktig gjeld	0,00	50 000,00	0,00	0,00
	Sum kortsiktig gjeld	70 950,00	46 423,00	0,00	-70 950,00
	SUM GJELD	70 950,00	108 923,00	0,00	-70 950,00
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	-99 588,53	-32 619,65	-242 947,29	-143 358,76

Utarbeidet av: Side: 1 Utskrevet av: cn3428

3031 SAMEIET BJERREGAARDSGT 24 — Resultatregnskap med fjorårstall — Dato: 15.04.2024 12:06

Periode: 1 - 12/2023 NOK

Kontonr	Tekst	Denne periode i år	% av oms.	Denne periode i fjor	Hittil i år	% av oms.	Hittil i fjor
	DRIFTSINNTEKTER						
3600	Leieinntekter fast eiendom	916 427,00	100,00	875 724,00	916 427,00	100,00	875 724,00
3706	Utbytte Gjensidige	0,00	0,00	14 968,00	0,00	0,00	14 968,00
	Sum andre salgsinntekter	916 427,00	100,00	890 692,00	916 427,00	100,00	890 692,00
	SUM DRIFTSINNTEKTER	916 427,00	100,00	890 692,00	916 427,00	100,00	890 692,00
	DRIFTSKOSTNADER						
	DEKNINGSBIDRAG	916 427,00	100,00	890 692,00	916 427,00	100,00	890 692,00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	239 323,32	26,11	204 018,12	239 323,32	26,11	204 018,12
6340	Lys	27 463,65	3,00	19 169,91	27 463,65	3,00	19 169,91
6360	Renhold	0,00	0,00	22 500,00	0,00	0,00	22 500,00
6390	Annen kostnad lokaler	53 239,89	5,81	4 259,25	53 239,89	5,81	4 259,25
6392	Get Kabel	180 540,96	19,70	156 299,76	180 540,96	19,70	156 299,76
	Sum kostnader lokaler	500 567,82	54,62	406 247,04	500 567,82	54,62	406 247,04
6590	Annet driftsmateriale	6 900,00	0,75	25 189,00	6 900,00	0,75	25 189,00
	Sum kostnadsførte anskaffelser	6 900,00	0,75	25 189,00	6 900,00	0,75	25 189,00
6600	Rep. og vedlikehold bygninger	0,00	0,00	117 184,75	0,00	0,00	117 184,75
6620	Rep. og vedlikehold utstyr	0,00	0,00	22 607,99	0,00	0,00	22 607,99
6690	Rep. og vedlikehold annet	3 557,50	0,39	7 242,62	3 557,50	0,39	7 242,62
	Sum reparasjoner og vedlikehold	3 557,50	0,39	147 035,36	3 557,50	0,39	147 035,36
6705	Regnskapshonorar	24 787,54	2,70	28 125,00	24 787,54	2,70	28 125,00
6720	Honorar økonomisk rådgivning	27 500,00	3,00	21 250,00	27 500,00	3,00	21 250,00
6790	Innleid Vaktmester tjenester	27 500,00	3,00	30 375,00	27 500,00	3,00	30 375,00
	Sum eksterne honorarer	79 787,54	8,71	79 750,00	79 787,54	8,71	79 750,00
6800	Kontorrekvisita	0,00	0,00	1 112,00	0,00	0,00	1 112,00
6940	Porto	432,00	0,05	240,00	432,00	0,05	240,00
	Sum kontorkostnader	432,00	0,05	1 352,00	432,00	0,05	1 352,00
7400	Kontingent, fradragsberettiget	1 990,00	0,22	0,00	1 990,00	0,22	0,00
	Gaver og kontingenter	1 990,00	0,22	0,00	1 990,00	0,22	0,00
7500	Forsikringspremie	165 294,00	18,04	88 177,00	165 294,00	18,04	88 177,00
	Sum forsikringer	165 294,00	18,04	88 177,00	165 294,00	18,04	88 177,00
7771	Øreavrunding	3 092,00	0,34	2,00	3 092,00	0,34	2,00
	Sum andre kostnader	3 092,00	0,34	2,00	3 092,00	0,34	2,00
	Sum andre driftskostnader	761 620,86	83,11	747 752,40	761 620,86	83,11	747 752,40
	SUM DRIFTSKOSTNADER	761 620,86	83,11	747 752,40	761 620,86	83,11	747 752,40
	DRIFTSRESULTAT	154 806,14	16,89	142 939,60	154 806,14	16,89	142 939,60
	FINANSINNT. OG -KOSTN.						
8050	Renteinntekt bankinnskudd	783,39	0,09	104,68	783,39	0,09	104,68
8070	Kundeutbytte Gjensidig	14 949,00	1,63	0,00	14 949,00	1,63	0,00
	Sum finansinntekter	15 732,39	1,72	104,68	15 732,39	1,72	104,68

Utarbeidet av: Side: 1 Utskrevet av: cn3428

Kontonr	Tekst	Denne periode i år	% av oms.	Denne periode i fjor	Hittil i år	% av oms.	Hittil i fjor
8151	Rentekostnad banklån	0,00	0,00	1 501,63	0,00	0,00	1 501,63
	Sum finanskostnader	0,00	0,00	1 501,63	0,00	0,00	1 501,63
	SUM NTO. FINANSPOSTER	15 732,39	1,72	-1 396,95	15 732,39	1,72	-1 396,95
	ORD. RESULTAT FØR SKATT	170 538,53	18,61	141 542,65	170 538,53	18,61	141 542,65
	EKSTRAORDINÆRE POSTER						
	ÅRSRESULTAT	170 538,53	18,61	141 542,65	170 538,53	18,61	141 542,65
	Overskudd + / Underskudd -						
8960	Overføringer annen egenkapital	170 538,53		141 542,65	170 538,53		141 542,65
	Sum overføringer	170 538,53		141 542,65	170 538,53		141 542,65

3031 SAMEIET BJERREGAARDSGT 24 — Resultatregnskap med fjorårstall — Dato: 15.04.2024 12:06

Periode: 1 - 12/2023 NOK

Kontonr	Tekst	Denne periode i år	% av oms.	Denne periode i fjor	Hittil i år	% av oms.	Hittil i fjor
	DRIFTSINNTEKTER						
3600	Leieinntekter fast eiendom	916 427,00	100,00	875 724,00	916 427,00	100,00	875 724,00
3706	Utbytte Gjensidige	0,00	0,00	14 968,00	0,00	0,00	14 968,00
	Sum andre salgsinntekter	916 427,00	100,00	890 692,00	916 427,00	100,00	890 692,00
	SUM DRIFTSINNTEKTER	916 427,00	100,00	890 692,00	916 427,00	100,00	890 692,00
	DRIFTSKOSTNADER						
	DEKNINGSBIDRAG	916 427,00	100,00	890 692,00	916 427,00	100,00	890 692,00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	239 323,32	26,11	204 018,12	239 323,32	26,11	204 018,12
6340	Lys	27 463,65	3,00	19 169,91	27 463,65	3,00	19 169,91
6360	Renhold	0,00	0,00	22 500,00	0,00	0,00	22 500,00
6390	Annen kostnad lokaler	53 239,89	5,81	4 259,25	53 239,89	5,81	4 259,25
6392	Get Kabel	180 540,96	19,70	156 299,76	180 540,96	19,70	156 299,76
	Sum kostnader lokaler	500 567,82	54,62	406 247,04	500 567,82	54,62	406 247,04
6590	Annet driftsmateriale	6 900,00	0,75	25 189,00	6 900,00	0,75	25 189,00
	Sum kostnadsførte anskaffelser	6 900,00	0,75	25 189,00	6 900,00	0,75	25 189,00
6600	Rep. og vedlikehold bygninger	0,00	0,00	117 184,75	0,00	0,00	117 184,75
6620	Rep. og vedlikehold utstyr	0,00	0,00	22 607,99	0,00	0,00	22 607,99
6690	Rep. og vedlikehold annet	3 557,50	0,39	7 242,62	3 557,50	0,39	7 242,62
	Sum reparasjoner og vedlikehold	3 557,50	0,39	147 035,36	3 557,50	0,39	147 035,36
6705	Regnskapshonorar	24 787,54	2,70	28 125,00	24 787,54	2,70	28 125,00
6720	Honorar økonomisk rådgivning	27 500,00	3,00	21 250,00	27 500,00	3,00	21 250,00
6790	Innleid Vaktmester tjenester	27 500,00	3,00	30 375,00	27 500,00	3,00	30 375,00
	Sum eksterne honorarer	79 787,54	8,71	79 750,00	79 787,54	8,71	79 750,00
6800	Kontorrekvisita	0,00	0,00	1 112,00	0,00	0,00	1 112,00
6940	Porto	432,00	0,05	240,00	432,00	0,05	240,00
	Sum kontorkostnader	432,00	0,05	1 352,00	432,00	0,05	1 352,00
7400	Kontingent, fradragsberettiget	1 990,00	0,22	0,00	1 990,00	0,22	0,00
	Gaver og kontingenter	1 990,00	0,22	0,00	1 990,00	0,22	0,00
7500	Forsikringspremie	165 294,00	18,04	88 177,00	165 294,00	18,04	88 177,00
	Sum forsikringer	165 294,00	18,04	88 177,00	165 294,00	18,04	88 177,00
7771	Øreavrunding	3 092,00	0,34	2,00	3 092,00	0,34	2,00
	Sum andre kostnader	3 092,00	0,34	2,00	3 092,00	0,34	2,00
	Sum andre driftskostnader	761 620,86	83,11	747 752,40	761 620,86	83,11	747 752,40
	SUM DRIFTSKOSTNADER	761 620,86	83,11	747 752,40	761 620,86	83,11	747 752,40
	DRIFTSRESULTAT	154 806,14	16,89	142 939,60	154 806,14	16,89	142 939,60
	FINANSINNT. OG -KOSTN.						
8050	Renteinntekt bankinnskudd	783,39	0,09	104,68	783,39	0,09	104,68
8070	Kundeutbytte Gjensidig	14 949,00	1,63	0,00	14 949,00	1,63	0,00
	Sum finansinntekter	15 732,39	1,72	104,68	15 732,39	1,72	104,68

3031 SAMEIET BJERREGAARDSGT 24 — Resultatregnskap med fjorårstall — Dato: 15.04.2024 12:06

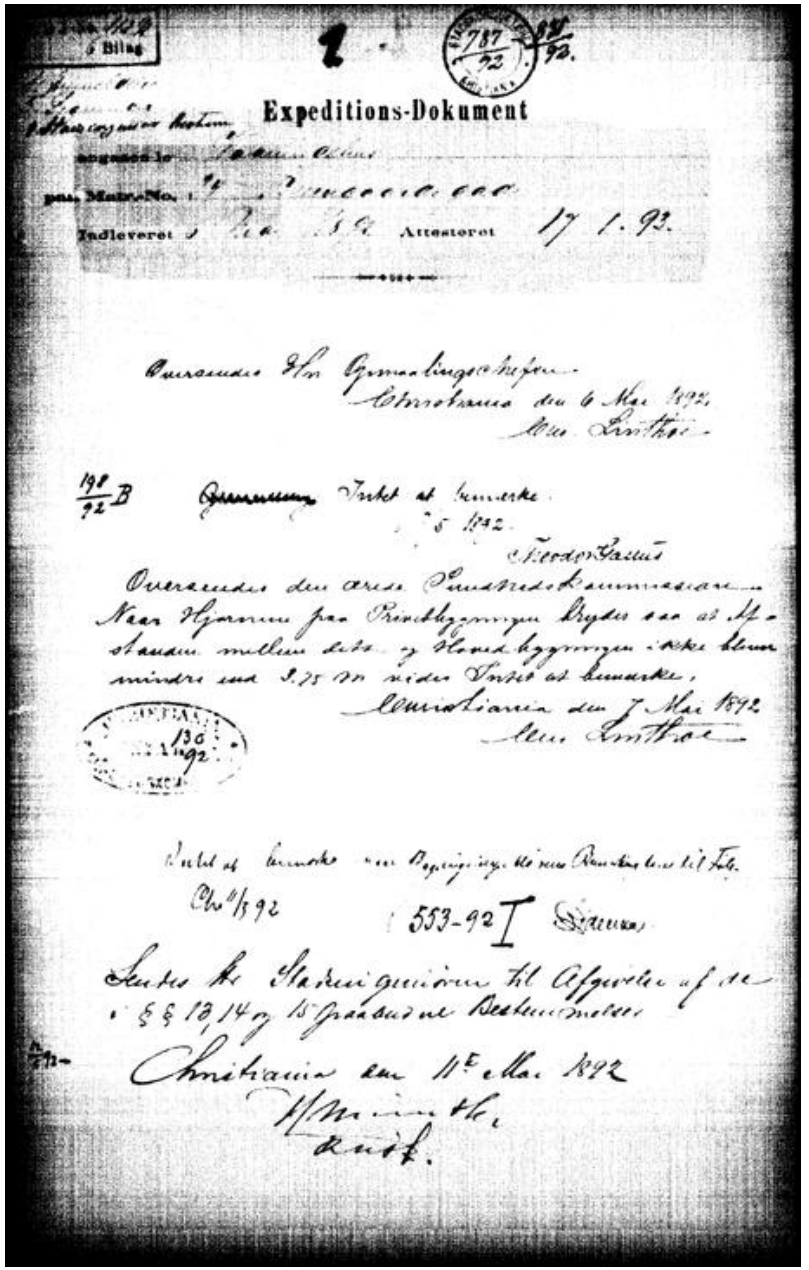
Periode: 1 - 12/2023 NOK

Kontonr	Tekst	Denne periode i år	% av oms.	Denne periode i fjor	Hittil i år	% av oms.	Hittil i fjor
8151	Rentekostnad banklån	0,00	0,00	1 501,63	0,00	0,00	1 501,63
	Sum finanskostnader	0,00	0,00	1 501,63	0,00	0,00	1 501,63
	SUM NTO. FINANSPOSTER	15 732,39	1,72	-1 396,95	15 732,39	1,72	-1 396,95
	ORD. RESULTAT FØR SKATT	170 538,53	18,61	141 542,65	170 538,53	18,61	141 542,65
	EKSTRAORDINÆRE POSTER						
	ÅRSRESULTAT	170 538,53	18,61	141 542,65	170 538,53	18,61	141 542,65
	Overskudd + / Underskudd -						
8960	Overføringer annen egenkapital	170 538,53		141 542,65	170 538,53		141 542,65
	Sum overføringer	170 538,53		141 542,65	170 538,53		141 542,65

3031 SAMEIET BJERREGAARDSGT 24 — Balanse m/fjorårstall — Dato: 15.04.2024 12:13

Periode: 1 - 12/2023 NOK

Kontonr	Tekst	Denne periode i år	Denne periode i fjor	Hittil i år	Hittil i fjor
	EIENDELER				
	ANLEGGSMIDLER				
	OMLØPSMIDLER				
1500	Kundefordirnger	-17 773,00	48 116,00	9 912,00	27 685,00
1890	JAn Harmens	0,00	0,00	0,00	0,00
	Sum fordringer	-17 773,00	48 116,00	9 912,00	27 685,00
1920	Bankinn. xxx48473	16 578,14	-15 601,03	116 397,28	99 819,14
1930	Bank. innsk. xxx623751	100 783,39	104,68	116 638,01	15 854,62
	Sum Bankinnskudd og kontanter	117 361,53	-15 496,35	233 035,29	115 673,76
	SUM OMLØPSMIDLER	99 588,53	32 619,65	242 947,29	143 358,76
	SUM EIENDELER	99 588,53	32 619,65	242 947,29	143 358,76
	EGENKAPITAL OG GJELD				
	EGENKAPITAL				
2050	Annen egenkapital	-170 538,53	-141 542,65	-242 947,29	-72 408,76
	Overført resultat	0,00	0,00	0,00	0,00
	Sum opptjent egenkapital	0,00	0,00	0,00	0,00
	SUM EGENKAPITAL	-170 538,53	-141 542,65	-242 947,29	-72 408,76
	GJELD				
2241	Lån 12123342281	0,00	62 500,00	0,00	0,00
	Sum langsiktig gjeld	0,00	62 500,00	0,00	0,00
2400	Leverandørgjeld	70 950,00	-3 577,00	0,00	-70 950,00
2700	Utgående mva høy sats	0,00	0,00	0,00	0,00
2990	Annen kortsiktig gjeld	0,00	50 000,00	0,00	0,00
	Sum kortsiktig gjeld	70 950,00	46 423,00	0,00	-70 950,00
	SUM GJELD	70 950,00	108 923,00	0,00	-70 950,00
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	-99 588,53	-32 619,65	-242 947,29	-143 358,76



1 Bilag

787/92 — 92/92.

Expeditions-Dokument

angaaende Forbrug

paa Matr.No. [illegible]

Indleveret [illegible] Attesteret 17/1. 93.

Overrandes Hr Gymnasiumsrektor

Christiania den 6 Mai 1892.

Th. Dahl.

192/92 B Justits- Politi- Indtil at bemærke.

5 1892.

Theodor Gaasø

Overrandes den ærede Fundats-Kommission.

Naar Hyrenen paa Prindsbryggen Bryder 100 ad Stavanger mellem dette og Hovedbryggen ikke bemyndiges ind 2.75 pr. meter Indtil at bemærke.

Christiania den 7 Mai 1892

Th. Dahl

130/92

Indtil at bemærke [illegible]

Chra 11/5 92 553-92 I

Saavidt Ho Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paasagte Beskikkelser.

Christiania den 11de Mai 1892

H. Meinich

Dahl.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Younas Mohammad Khyam
EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0

Dato: 02.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86495544
7963104

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 64

Vi viser til bestilling av 20240801 for EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0.

GNR. 218 BNR. 64

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.05.1892.

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

707 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

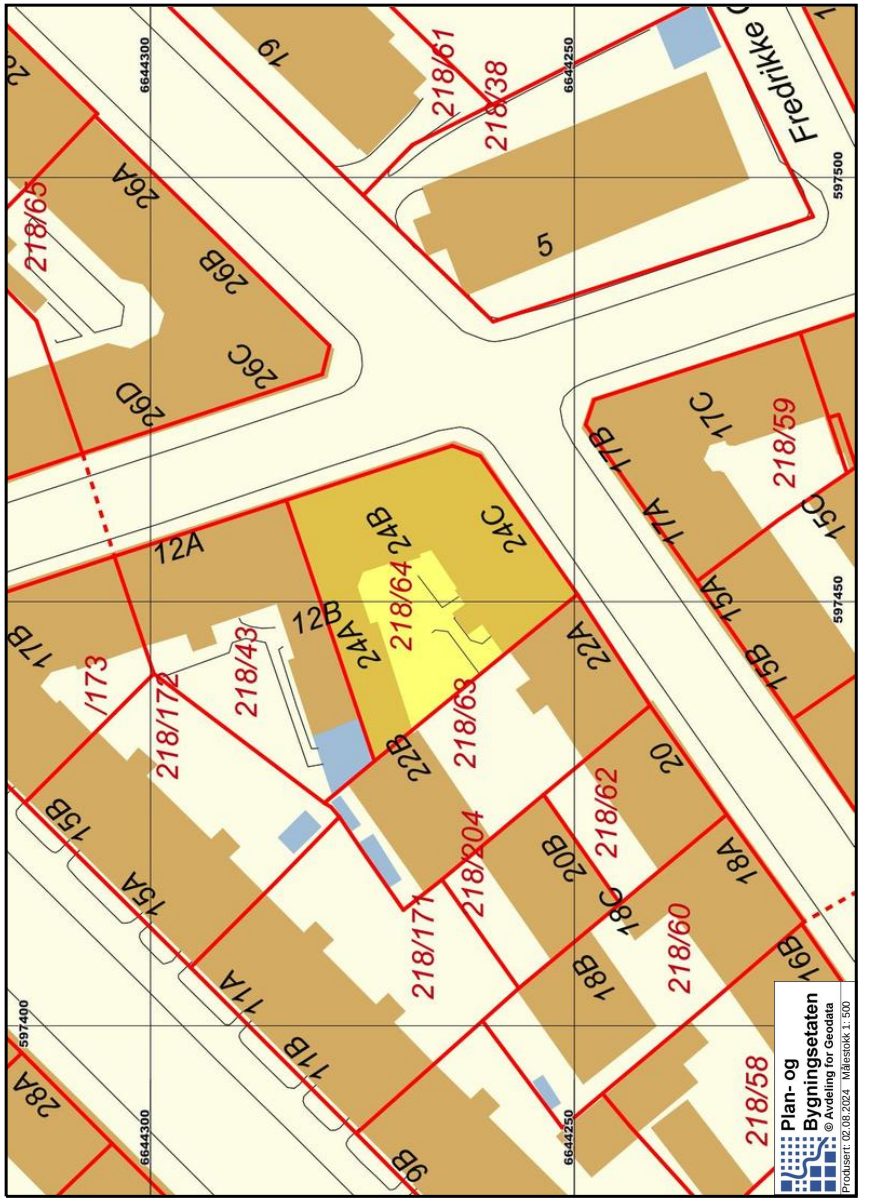
Kristin Tveit
Enhetsleder

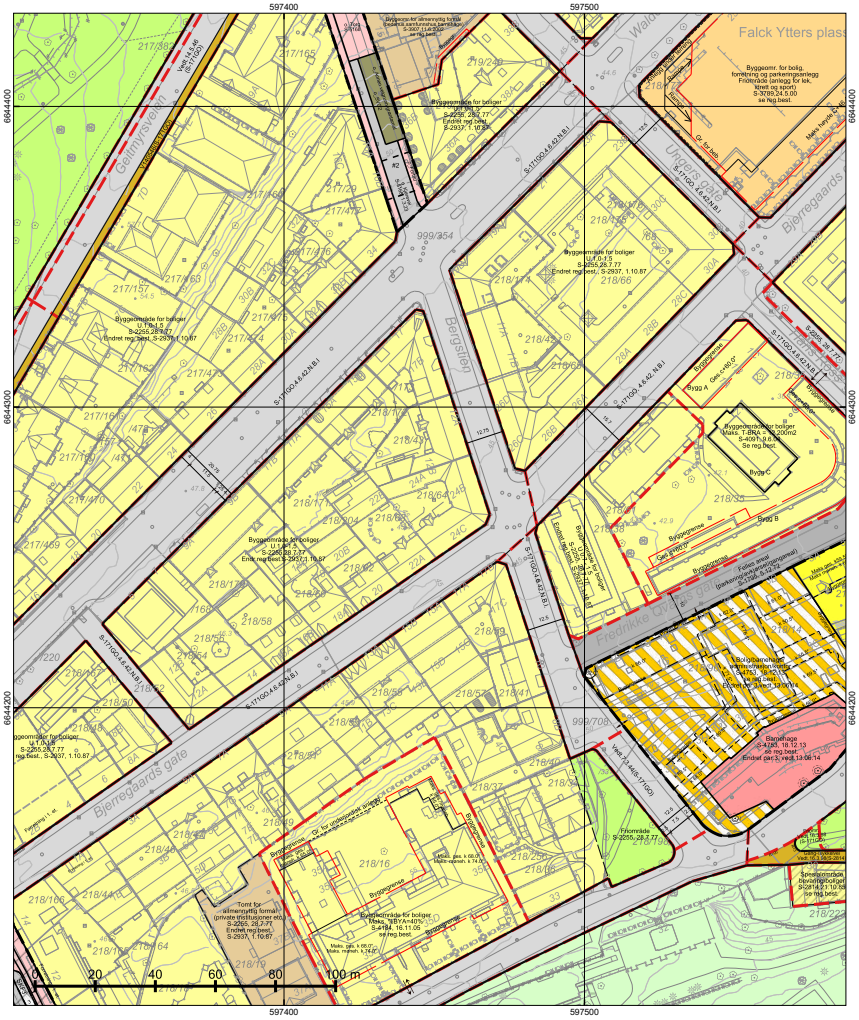
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 323694/ 86497577
Deres ref.: 46673/ LSP@MSNOP
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/64

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

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

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Bjerregaards gate 24C

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 394 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	**6 min** 0.4 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 509 elever, 26 klasser	**10 min** 0.7 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 227 elever, 15 klasser	**14 min** 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	**14 min** 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	**22 min** 1.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	**7 min** 0.5 km
Edvard Munch videregående skol...	**10 min**

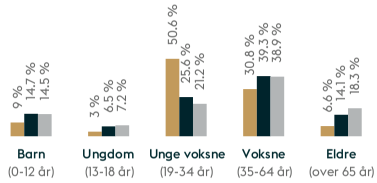
Offentlig transport

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	**3 min** 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	**10 min** 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**20 min** 1.5 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**20 min** 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**30 min** 2 km

Barnehager

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	**0.1 km**
Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	**4 min** 0.3 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1... 51 barn	**6 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Aker/St. Hanshaugen	4 172	2 820
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Falck Ytters plass	3 min
Ila skole	6 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	3 min
SiO Athletica Vulkan	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507872/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

218 - 64

nr. 7872 / 76
avskrift
21/4

B E G J Æ R I N G
til
BYSKRIVEREN i OSLO Gnr. 2 1 8 Bnr. 6 4

Om oppdeling av eiendommen Bjerregaardsgt. 24 i eierseksjoner.

Som eier av eiendommen matr.nr. 24 til Bjerreggardsgt. - Oslo, begjærer jeg herved eiendommen delt i 24-tjuefire eierseksjoner i henhold til nedenfor nevnte fordelingsliste.

Innehaverne av de enkelte seksjoner skal ha ideell andel av eiendommen som tilsvarende sameiebrøken.
Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
Sameierne har ikke innløsningsrett eller forkjøpsrett og heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

Ved vesentlig misligholdelse fra beboernes side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 5.000,- femtusen i hver seksjon til dekning av felles utgifter.
Denne panterett skal ha prioritet etter første ervervssum, og er uten opptrinnsrett.

Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leil. nr.	Etg. nr.	Brutto areal m²	Kjeller-bod nr.	W.C i-trappe gang	Lofts-bod nr.	Sameiebrøk
1	1o1	1	74	1	1	1	39/1ooo
2	1o2	1	8o,6	2		2	43/1ooo
3	1o3	1	1oo,6	3		3	54.1ooo
4	1o4	1	72,3	4		4	39/1ooo
5	1o5	1	68,6	5		5	37/1ooo
6	1o6	1	63,8	6	2	6	34/1ooo
7	2o1	2	85,3	7	3	7	45/1ooo
8	2o2	2	8o,6	8		8	43/1ooo
9	2o3	2	1oo,6	9		9	54/1ooo
1o	2o4	2	72,3	1o		1o	39/1ooo
11	2o5	2	68,6	11		11	37/1ooo
12	2o6	2	63,8	12	4	12	34/1ooo
13	3o1	3	85,3	13	5	13	45/1ooo
14	3o2	3	8o,6	14		14	43/1ooo
15	3o3	3	1oo,6	15		15	54/1ooo
16	3o4	3	72,3	16		16	39/1ooo
17	3o5	3	68,6	17		17	37/1ooo
18	3o6	3	63,8	18	6	18	34/1ooo
19	4o1	4	85,3	19	7	19	45/1ooo
2o	4o2	4	52,5	2o		2o	28/1ooo
21	4o3	4	128,7	21		21	67/1ooo
22	4o4	4	72,3	22		22	39/1ooo

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507872/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507872/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

Seksjon nr.	Leil. nr.	Etg. nr.	Brutto areal m2	Kjeller-bod nr.	W.C i trappegang	Lofts-bod nr.	Sameiebrøk
23	4o5	4	68,6	23		23	37/1ooo
24	4o6	4	63,8	24	8	24	34/1ooo
							1ooo/1ooo

./. Tinglysningsgjenpart av begjering, samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenpart vedlegges.

./. Videre vedlegges firmaattest for A/S Bjerregaardsgt. 24 med fullmakt til tømmermester Th. Gaarder.

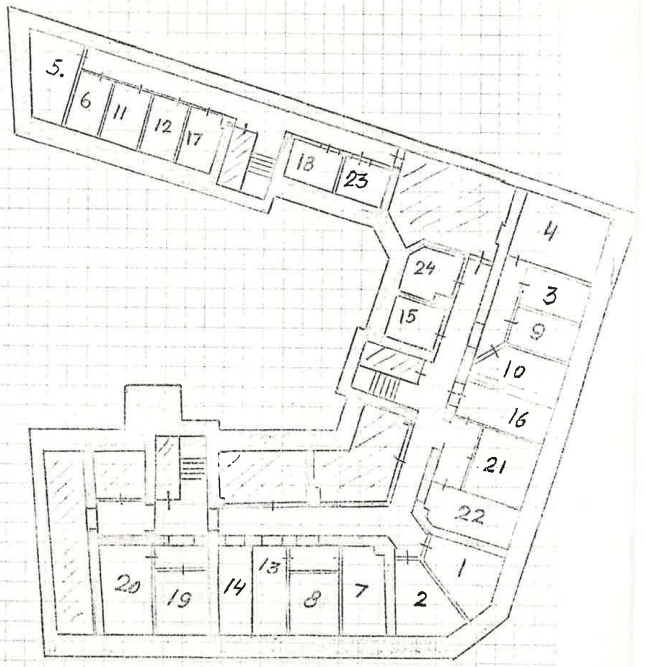
Oslo, den 21. april 1976

Thomas Gaarder.
p.a. Thomas Gaarder
080715 [illegible]732

p.a. attest
p. fullmakt herr her

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507872/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507872/105
Uthentet 2024-08-07 10:48



Bjerregårdsgt 24.

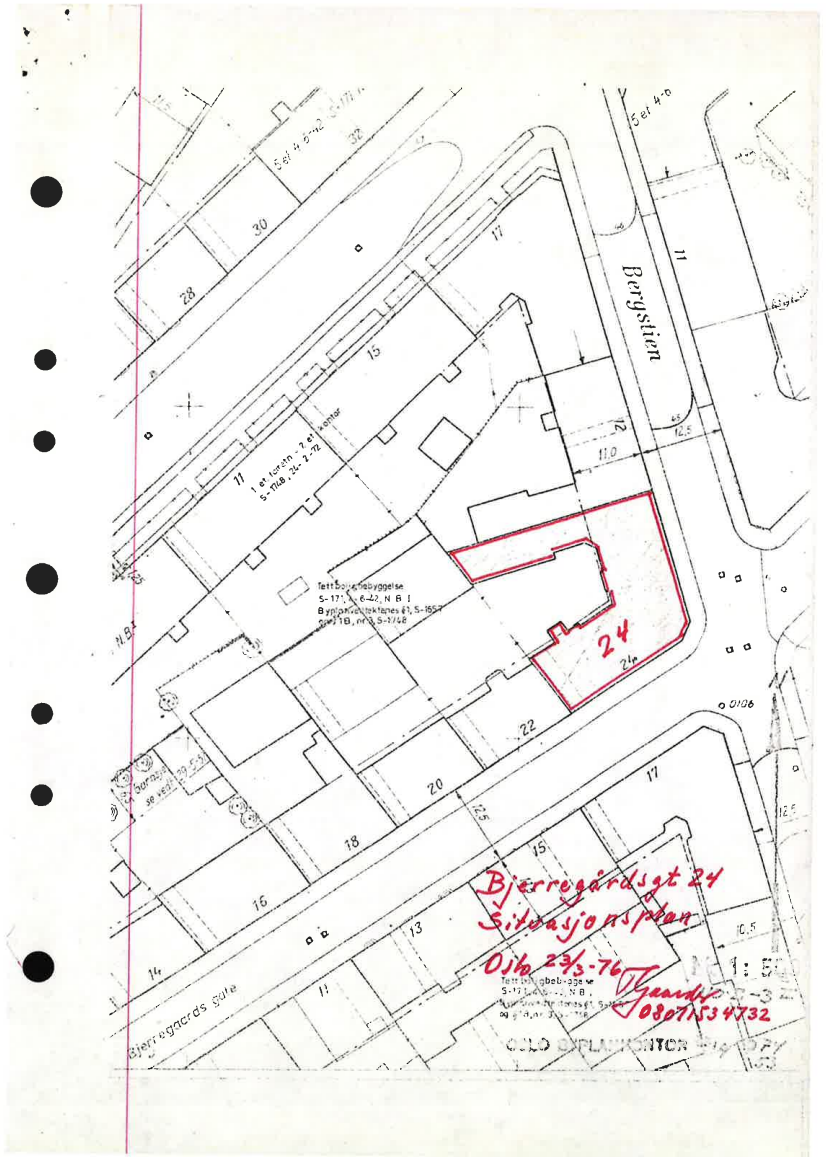
Kjeller

Oslo 20/4-76

T. Gaustad

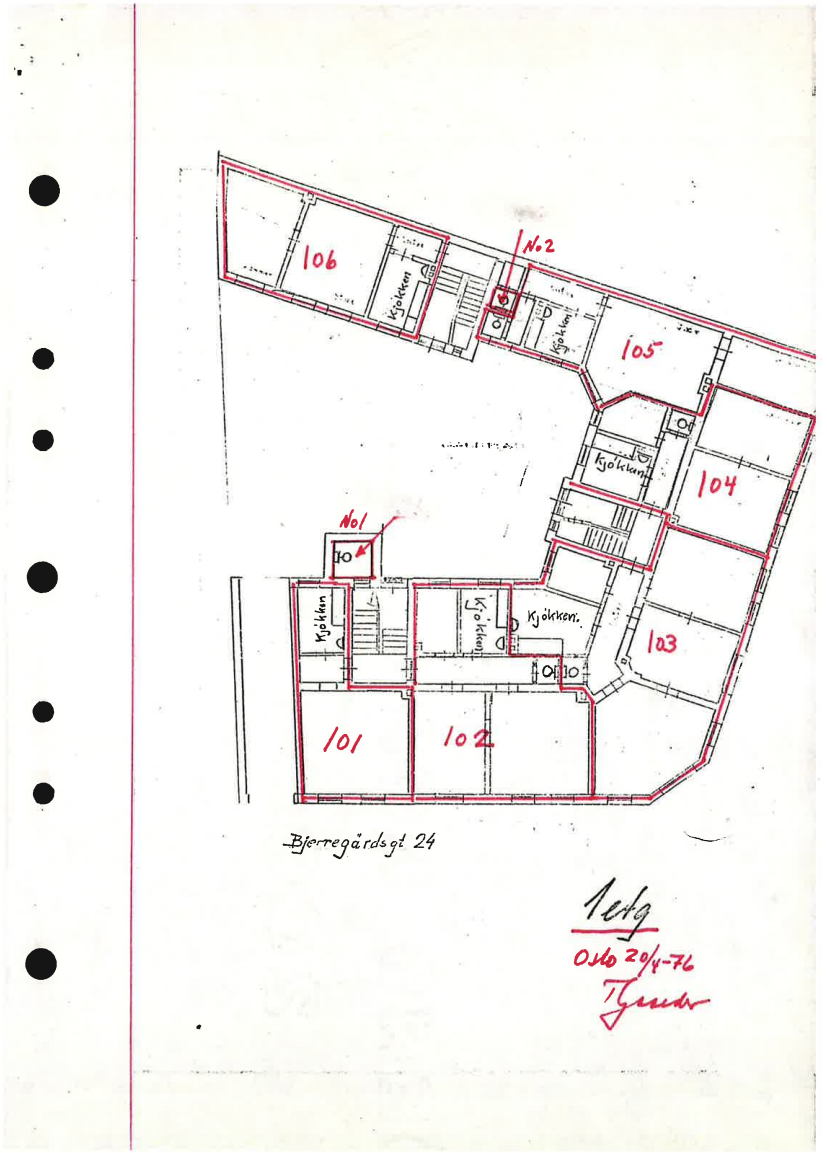
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507872/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507872/105
Uthentet 2024-08-07 10:48



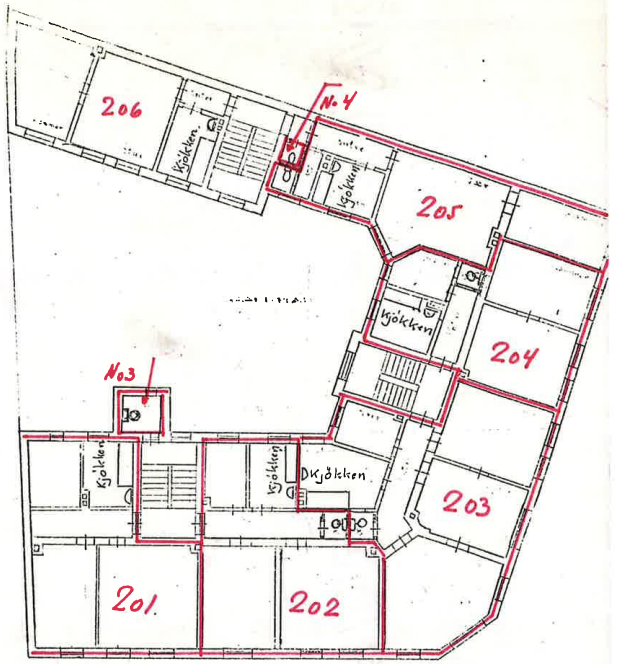
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507872/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507872/105
Uthentet 2024-08-07 10:48



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507872/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507872/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

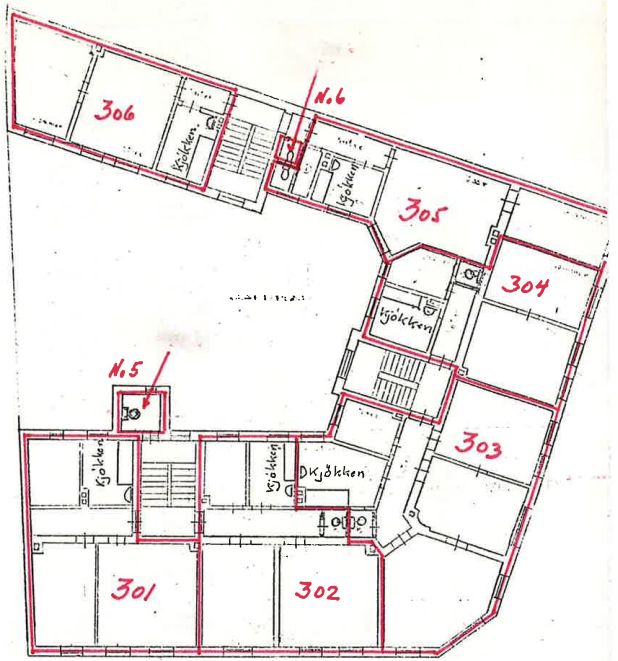


Bjerregårds gt 24

2 etg
Oslo 20/4-76
Tegnerdes

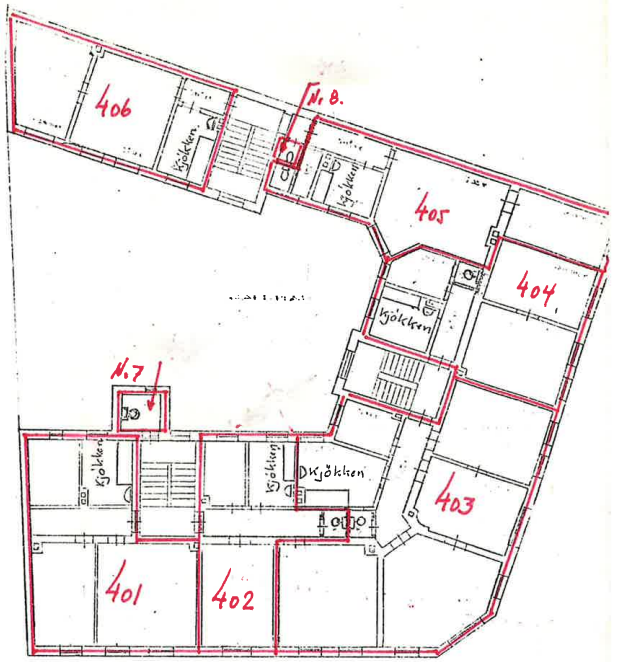
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507872/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507872/105
Uthentet 2024-08-07 10:48



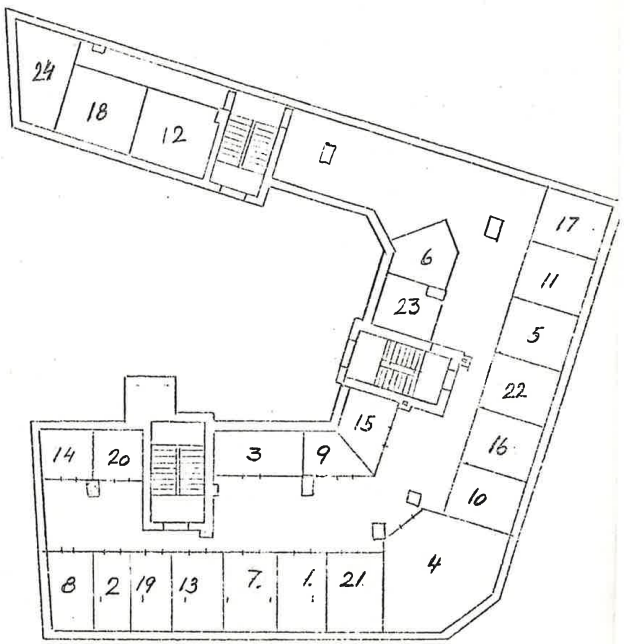
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507872/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507872/105
Uthentet 2024-08-07 10:48



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507872/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507872/105
Uthentet 2024-08-07 10:48



Bjerregårds gt 24.
Loft.
Oslo 20/4-76
Kjendr.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/507872/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/6821/105
Uthentet 2024-08-07 10:48
Side 1 av 16

DAGBOKFØRT

02.FEB.89 006821

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner - reseksjonering

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Carsten Roshauw	Postboks 1731, Vika, 0121 Oslo 1	41.24.53

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
218	64		Oslo

2. Hjemmelshaver

	Navn	Fødselsnummer
S.nr. 1-19	A/S Bjerregaardsgate 24	
S.nr. 20	Aagot Harmens Skjelbakken	140158 [redacted]
S.nr. 21	Jan Harmens	120662 [redacted]
S.nr. 23	Kåre Vigestad	020942 [redacted]
S.nr. 24	Gro Anita Wangen	240762 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Eiendommen er opprinnelig seksjonert ved begjæring tinglyst 21.4.1976.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

RETTSANVISKRIFTEFTES
Carsten Roshauw
CARSTEN ROSHAUW
ADVOKAT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/6821/105
Uthentet 2024-08-07 10:48
Side 2 av 16

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 1002	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 1002	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	39		21	B	54		41			
2	B	43		22	B	39		42			
3	B	54		23	B	37		43			
4	B	39		24	B	34		44			
5	B	37		25				45			
6	B	34		26				46			
7	B	45		27				47			
8	B	43		28				48			
9	B	54		29				49			
10	B	39		30				50			
11	B	37		31				51			
12	B	34		32				52			
13	B	45		33				53			
14	B	43		34				54			
15	B	54		35				55			
16	B	39		36				56			
17	B	37		37				57			
18	B	34		38				58			
19	B	45		39				59			
20	B	43		40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner		1002		Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: .....

7. Supplerende tekst

Sameiet skal fortsatt forbeholdes panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter med prioritet etter første ervervsum og uten opptrinnsrett, slik at den opprinnelige sikkerhet etablert ved oppdelingsbegjæring tgl. 21.4.1976 opprettholdes.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
	Se vedlegg
Sted	

Tinglysingsstempel

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/6821/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

Vedlegg til begjæring om reseksjonering gnr. 218, bnr. 24 i Oslo

Hjemmelshavernes underskrift:

S.nr. 1 - 19:

A/S Bjerregaardsgate 24
Kjell Harmens

S.nr. 20:

Aagot Harmens Skjelbakken
Aagot Harmens Skjelbakken

Arne Skjelbakken
ektefelle

S.nr. 21:

Jan Harmens, jeg er ugift

S.nr. 23:

Kåre Vigestad, jeg er ugift

REV. AVDELINGSDIREKTØR CARSTEN ROSHAUW ADVOKAT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/6821/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

- 2 -

S.nr. 24:

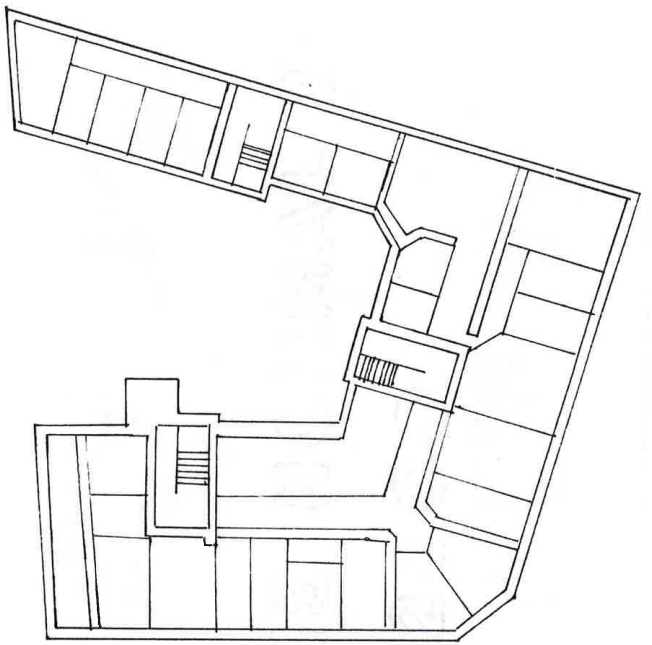
Gro Anita Wangen, jeg er ugift

Jeg bekrefter herved at hjemmelshaverne har undertegnet dette skjøte i mitt nærvær.

Carsten Roshauw
advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/6821/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

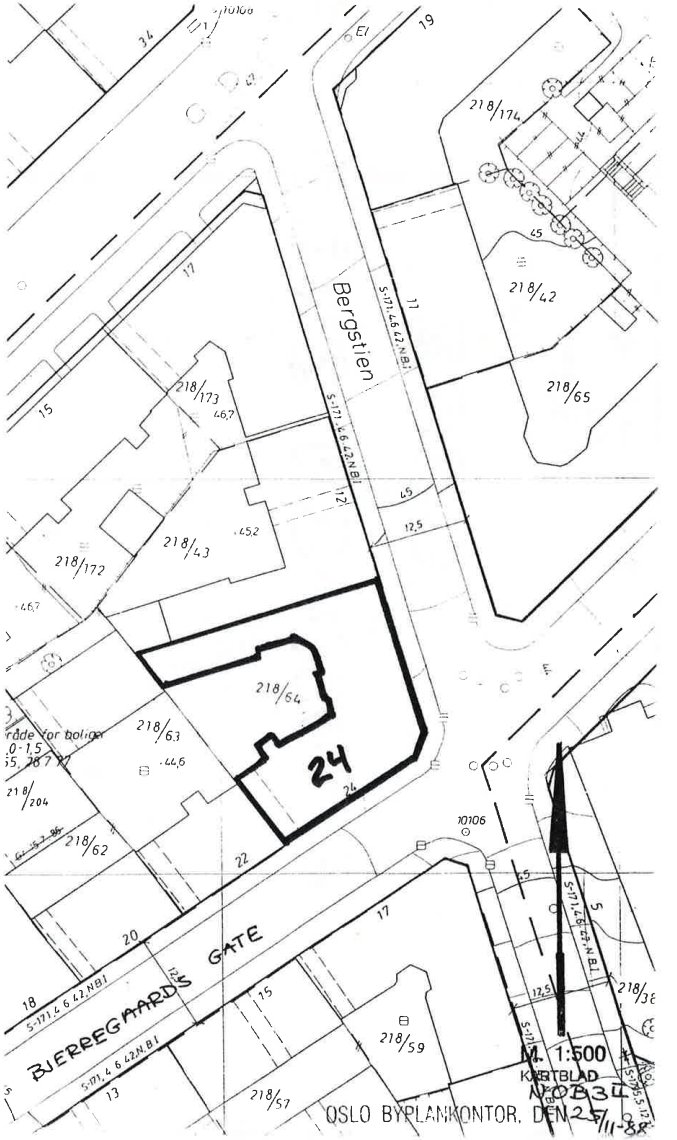
RETTSKRIFT BEKREFTES
CARSTEN ROSHAUW
ADVOKAT



GNR 218 , BNR 64
KJELLER

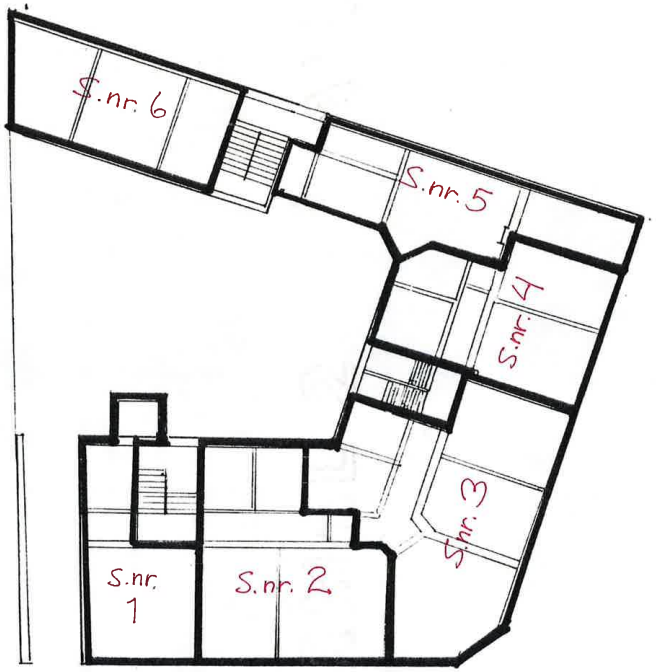
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/6821/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

RETTSKRIFT BEKREFTES
CARSTEN ROSHAUW
ADVOKAT



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/6821/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

RETTSKRAFT BEKREFTES
CARSTEN ROSHAUW
ADVOKAT

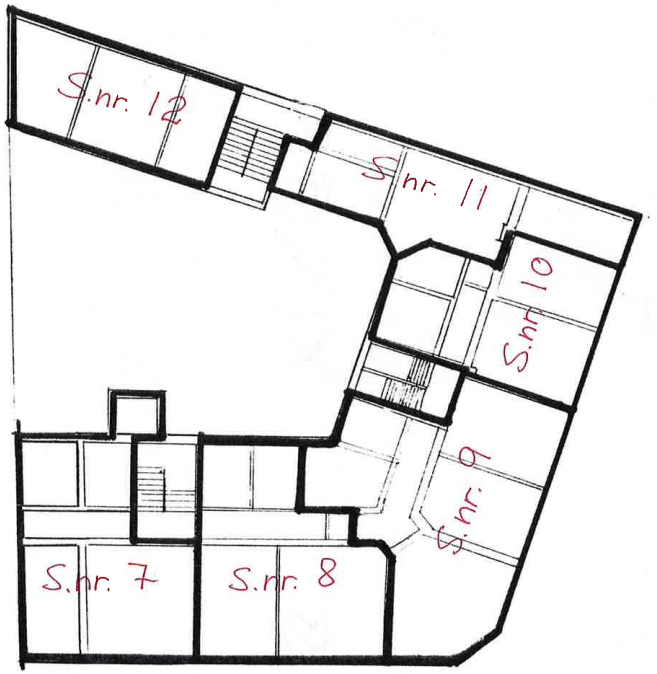


GNR. 218, BNR. 64
1. ETG.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/6821/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/6821/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

BEKREFTES
CARSTEN ROSHAUW
ADVOKAT



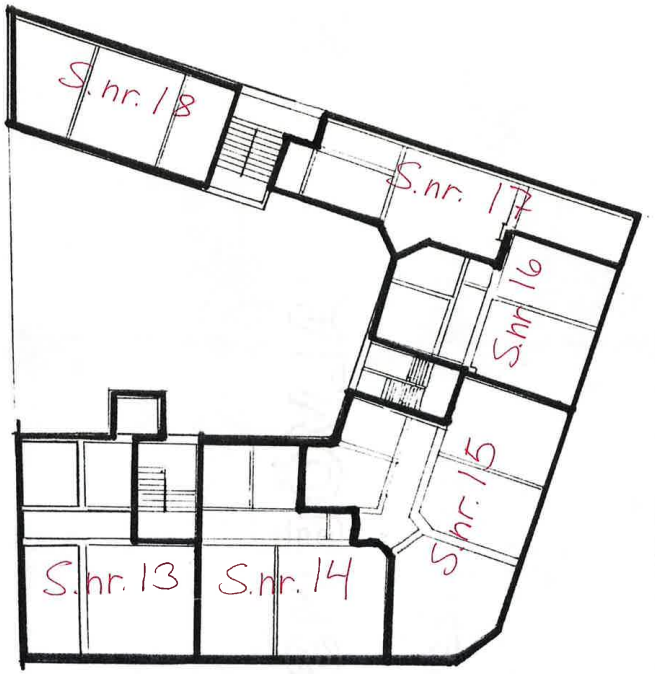
GNR. 218, BNR 64

2. ETG.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/6821/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/6821/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

RETTSKRAFTIG UTSKRIFT ATTESTERES
CARSTEN ROSHAUW
ADVOKAT



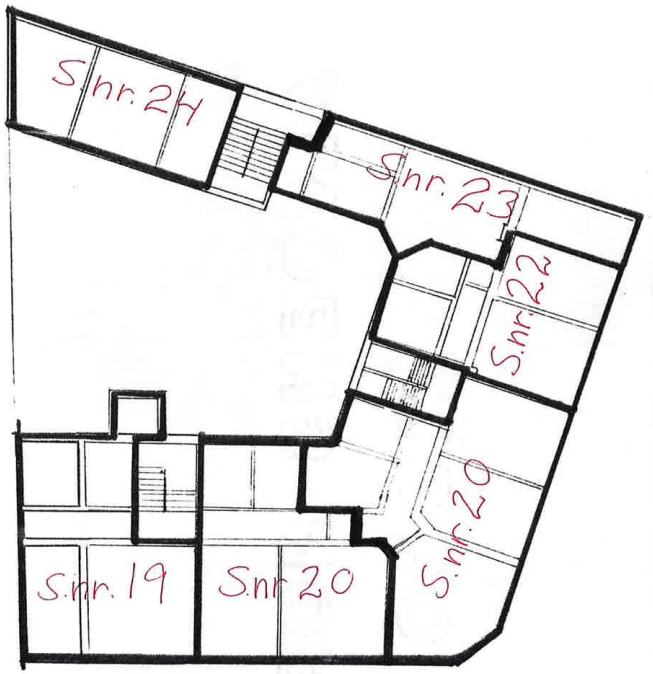
GNR. 218, BNR. 64

3. ETG.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/6821/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/6821/105
Uthentet 2024-08-07 10:48

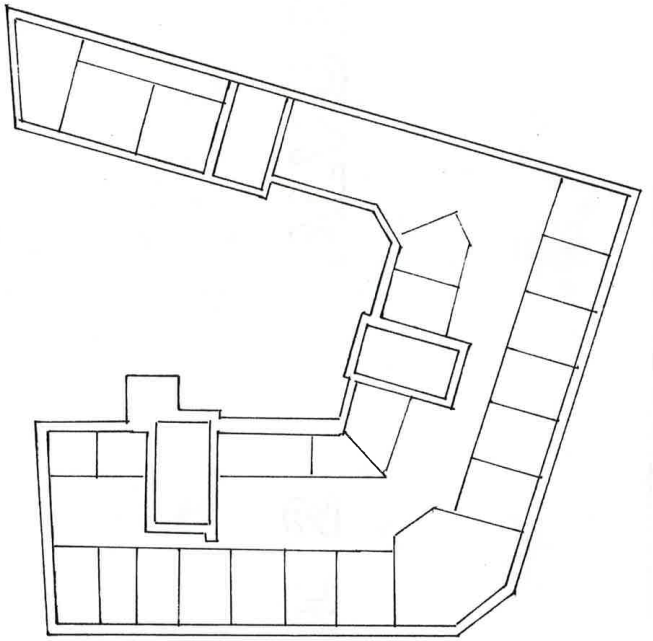
RETT AVSKRIFT BEKREFTES
GARSTEN ROSHAUW



GNR. 218, BNR. 64

4. ETG.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/6821/105
Uthentet 2024-08-07 10:48



GNR 218, BNR 64
LOFT

DAGBOKFØRT

02.FEB.89 006821

BYSKRIVEREN I OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 9C, 0751 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 området godt og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye 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.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

222 25 500

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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: 22-0123/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjerregaards gate 24C 0172 OSLO

Betegnelse: Gnr 218, bnr 64, snr 20 (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