NORDVIK

Bjerregaards gate 29C

2 soverom | 98 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bjerregaards gate 29C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
23	Nabolagsprofil
24	Tilstandsrapport
40	Egenerklæringsskjema
47	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.12.2025

Nøkkelinformasjon



Pen, gjennomgående og velholdt 3-roms - Kjøkken fra 2015 -
Akto oppvarming inkl - Felles takterrasse og idyllisk bakgård

Prisantydning	**8 750 000,-**
Omkostninger	**220 530,-**
Totalpris	**8 987 059,-**
Fellesgjeld	**16 529,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 045,-**
BRA-i	**98 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1932**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

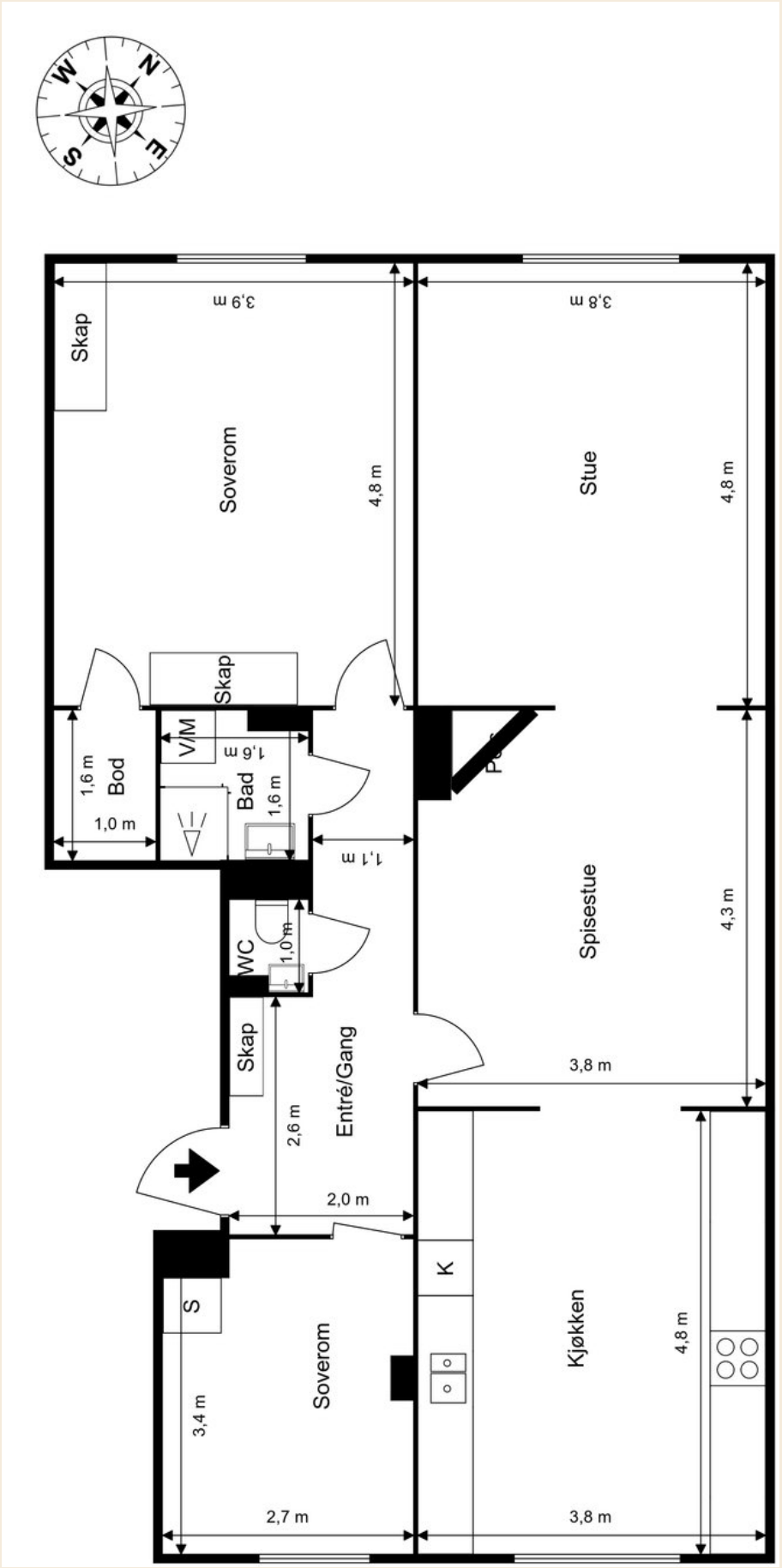
Lys, pen og velholdt 3-roms selveier med sentral beliggenhet. Leiligheten har en innholdsrik og fleksibel planløsning med store rom og naturlig arealfordeling. Her har du entré, kjøkken, stor stue, spisestue, bad, separat toalett og to gode soverom.

Leiligheten ligger skjermet til i en vakker funkisgård fra 1929 med tilbaketrukket beliggenhet midt på St. Hanshaugen. Det er kort vei til den populære St. Hanshaugen-parken, dagligvarehandel og offentlig kommunikasjon.

- HTH-kjøkken fra 2015
- Gjennomgående planløsning, store vindusflater og god takhøyde på 2,65 meter
- Peis
- Lagringsplass i innvendig bod og to eksterne boder
- Akto. oppvarming og internett inkludert
- To felles takterrasser med gode sol- og utsiktsforhold
- Idyllisk bakgård med sittegrupper og beplantning

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 9 kvm





























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0450/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bjerregaards gate 29C, 0172 OSLO
Gnr 218, bnr 67, snr 56 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Mette Opsal
Paul Børge Strand

Kjøpesum og omkostninger
8 750 000,- (Prisantydning)
16 529,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 766 529,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
219 150,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
220 530,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
233 230,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 987 059,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 999 759,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1932

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 107 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 98 kvm.
Total BRA: 98 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré/gang, to soverom, toalett, bad, kjøkken, spisestue og stue. I tillegg disponerer leiligheten to boder. En kjellerbod på ca. 6 kvm. og en loftsbod på ca. 3 kvm. Begge bodene er merket "56".

Standard
Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en praktisk og flott entré som gir et godt førsteinntrykk. I entréen er det garderobeskap for oppbevaring av sko og yttertøy. Gangen har en sentral plassering i leiligheten, som sikrer god flyt mellom alle rommene. Porttelefon og sikringsskap.

Kjøkken:
Leiligheten har et herlig, sosialt spisekjøkken med god plass til stor spisegruppe. Stilig HTH-kjøkken fra 2015 med glatte fronter i eik, enkelte overskapsfronter med glass og benkeplate i bambus. Det er glassplate på vegg over oppvaskkum og platetopp. Lys og stikkontakt under overskap og underlimt oppvaskkum i stål med

ettgrepsarmatur. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vinskap og mikroovn og frittstående kjøleskap. Kullfiltervifte over stekesonen. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav. Det er godt med lagringsplass i både skap, skuffer, hyller og høyskap samt god arbeidsflate for matlaging.

Stue:
Lys og innbydende stue av god størrelse. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. Overflatene består av tre-stavs eikeparkett og veggene er malt i lyse farger. Den gode takhøyden på 2,65 meter og det gode lysinnslippet gir en god romfølelse. Videre har stuen en velutformet planløsning som gjør innredningsjobben enkel.

Hyggelig mellomstue som kan innredes etter ønske og behov. Rommet passer svært godt som separat spisestue, bibliotek eller peisestue. Rommet er i dag innredet med stort spisebord - perfekt for gjester. Flott peisovn sikrer behagelig og vedvarende varme, samtidig som den bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Den gjennomgående planløsningen sikrer optimale lysforhold i leiligheten.

To soverom:
Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Fra hovedsoverommet er det adkomst til den innvendige boden som sikrer godt med ekstra lagringsplass. I dag er det innredet med hylleløsning i boden. Soverom 2 passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, skrivepult og skap. Begge rommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft. Det ene soverommet vender mot bakgård.

Bad:
Bad med flislagte overflater og opplegg for vaskemaskin. Badet består av dusjkabinett og vegghengt servant med ettgrepsarmatur fra Oras. Innfelt speil i vegg. Badet er fra ca. 1999 iht. opplysninger fra eier.

Toalettrom:
Praktisk, separat toalettrom med adkomst fra gangen. Rommet har flislagte overflater, og er utstyrt med veggmontert toalett og vegghengt servant med ettgrepsarmatur fra Damixa.

Overflater:
Gulv: Tre-stavs eikeparkett og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malt overflate på veggene og fliser på badet.
Himling: Malt overflate i himling. På kjøkkenet er takhøyden oppmålt til 2,65 meter.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toaletttrom
Varden entrepenør.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vet ikke

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 18.11.2024

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Modernisering av vann og avløpsrør i 2017 i regi av sameiet.

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

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt.
- Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
- Etasjeskille er et betongdekke.

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags glass. Vinduer fra ca 1980 via

opplysninger fra planinnsyn.
- Innerdører av type fyllingsdører.
- Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og dører:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Avflassing av maling på karmer.
Enkelte vindu/innerdører tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes

- Ildsted:
Eldre teglsteinspipe uten rehabiliteringen.

- Avtrekk:
TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

- Toalettrom:
Rommet har naturlig avtrekk med tilluft via boret hull i dørblad. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

- Avløpsrør:
Deler av avløpsrør til bad har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

- Vannledninger:
Manglende montert stoppekran til kjøkken i leiligheten, da denne er plassert i felles kjeller.

- Vannbåren varme:
TG2 er satt fordi røropplegg tilknyttet radiator har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

- Bad:
Oppsummering av overflater:
Dør er plassert i våtsone. Avflssing av maling på listverk.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Sluket er et eldre sluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Ventilasjon:
Rommet har naturlig avtrekk samt boret hull dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Etasjeskille:
TG3:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 38mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
TG2:
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 20mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Radiatorer

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Sameiet har inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 045,- pr. mnd.
Inkluderer: Akto. oppvarming, bredbånd, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:
Oppvarming 570,-
Felleskostnader 4 475,- posten vil øke til 4 698,75 fra 01.01.2026

Felleskostnadene vil øke fra 1. januar, og utgjøre 5 510,-

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energitjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og sende inn skjema til Techem Norge AS. Skjemaet lastes fra Techem: http://www.techem.no

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 872,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 207 023,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 828 090,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bjerregaards gate 29, orgnr. 983781152

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

- Fasader og vinduer skal byttes i 2026 - finansiering ikke avklart: Innkalling av egenkapital, lån eller en kombinasjon av de to. Blir avklart ved avstemming på årsmøte.

Vedlikeholdsplan
En oppdatert langsiktig vedlikeholdsplan med kostnadsestimater er et viktig verktøy for styrets forvaltning og ivaretakelse av fellesskapets eiendom, men også for seksjonseiernes planlegging av egen økonomi. I oktober 2022 mottok styret forslag til en ny langsiktig vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt.

Fasade- og vindusprosjekt:
Et forslag til prosjekt for oppussing av gårdens fasade i kombinasjon med utskifting av samtlige vinduer ble avvist av et ekstraordinært årsmøte i 2023. Arbeidet med gjennomgang og ny vurdering av kunnskapsgrunnlaget, samt utarbeidelse av et revidert prosjektforslag har pågått i hele
styreperioden. På årsmøtet i 2023 ble det nedsatt en arbeidsgruppe for å konkretisere innspill til styret til de deler av det faglige grunnlaget som særlig skapte diskusjon og spørsmål. Arbeidsgruppas innspill ble levert i desember 2023. Styret har i 2024 arbeidet med å styrke kunnskapsgrunnlaget for alle deler av prosjektet, og svare ut de spørsmål og punkter som ble berørt i arbeidsgruppas innspill. Dette gjelder særlig følgende

punkter:
- Gjennomgang og vurdering av eksisterende kunnskapsgrunnlag for prosjektet som helhet, gjennom sammenstilling og vurdering av foreliggende rapporter (utført i 2024 av ekstern konsulent i OBOS Prosjekt). I samsvar med anbefaling i rapport fra gjennomgangen, har styret i 2024 vedtatt å innhente uavhengig fagkyndig bistand for fysisk prøvetaking av fasaden, for mer eksakt fastsettelse av tilstand og «restlevetid».
- Ny gjennomgang av tilstandsvurderingen for vinduer utført i 2021, med sikte på faglig uavhengig vurdering av behov for utskifting i lys av økonomi- og bærekrafthensyn
- Juridisk vurdering av handlingsrom i lov- og regelverk vedr. finansiering av vindusutskifting –dvs. om loven gir rom for å videreføre tidligere praksis ved at ansvar for å initiere og bekoste utskifting av vinduer ligger på den enkelte seksjonseier, eller om vindusutskifting etter endring av eierseksjonsloven i 2018 må behandles som fellesutgifter og bekostes av fellesskapet.
- Begrepsavklaring mht. forskjellen mellom «totalrehabilitering» og omfanget av de tiltak som ble foreslått i det fremlagte prosjektet i 2023.

I 2025 vil styret gjennomføre de siste undersøkelser rundt faggrunnlaget, konkretisere fasade- og vindusprosjektet i samarbeid med ekstern konsulent, gjennomføre informasjonsmøte med beboerne, og senere ekstraordinært sameiermøte for avstemming, med sikte på gjennomføring i
2026.

Utredning av mulighet for balkonger:
En komité med mandat å utrede mulighet for å bygge balkonger i sameiet ble formelt etablert på styremøte 23. oktober 2023. Komiteen har i 2024 gjennomgått tidligere dokumentasjon og arbeidet med å klarlegge forutsetninger. Pr. årsskiftet er det innvilget forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten under forutsetning om at ansvarlig søker engasjeres og at tiltaket prosjekteres. Balkongkomiteen er bedt om å utrede hva det vil koste å prosjektere med ansvarlig søker, og legge forslaget fram for styret til behandling. Budsjettposten på 20.000 vedtatt av årsmøtet 2023 til utredningen er ikke benyttet og videreføres i 2025.

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

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

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Kjøperne skriftlig må godkjenne vedtekter og husordensregler før de kan godkjennes som nye seksjonseiere av styret.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 16 529,-pr. 01.12.2025
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207776483
Lånetype: Serielån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 698 183,00
Innfrielsesdato: 30.04.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208040642
Lånetype: Serielån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 1 003 322,00
Innfrielsesdato: 30.01.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207776483
Restsaldo: 6 782,38
Kapitalkostnader: 203,82
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208040642
Restsaldo: 9 746,61

Kapitalkostnader: 168,29
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 8 511,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 614 688,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 234 000,-.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 88303852

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 209 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

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

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

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

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

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

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

Boligen ligger i et svært barnevennlig sameie med nærhet til flere barnehager i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1928. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. 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.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/218/67/56:
04.06.1912 - Dokumentnr: 901185 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:67
Gjelder denne registerenheten med flere

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

07.12.2025 - Dokumentnr: 1496508 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

05.02.1988 - Dokumentnr: 9098 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 56
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1060/109117
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 102 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet.

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 748,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Kun helg) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 154 766,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 7. januar 2026

Megler
Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bjerregaards gate 29C

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 411 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

IIa skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	6 min 0.4 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	22 min 1.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	8 min 0.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km

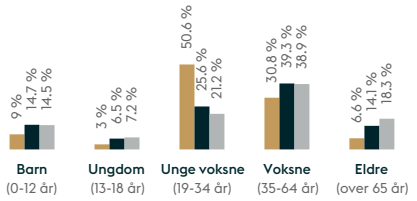
Offentlig transport

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.6 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Bjerregaards gate 29C 0172 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1932
BRA:	107 m^2
BRA-i:	98 m^2
Rapportdato:	4.12.2025 (Gyldig til 4.12.2026)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	10	1	4

Supertakst

GNR: 218 BNR: 67 SNR: 56

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Bjerregaards gate 29C
0172 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/38121

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	TG3 gis grunnet høydeforskjeller/avvik over 30mm i et rom.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet alder, værslitt overflate, dører tar i karm ved bruk, tetningslister.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG2 gis grunnet eldre teglsteinspipe uten rehabiliteringen.
Kjøkken	TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
Toalettrom	TG2 gis grunnet naturlig avtrekk.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet manglende stoppekran til kjøkken.
Vannbåren varme	TG2 gis grunnet alder.
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 gis grunnet overflate listverk, overflater.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet alder.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG2 gis grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet.
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom: Bad	Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
4.12.2025	**4.12.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Mette Opsal, Paul Børge Strand**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten: Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte 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 i rapporten. Den endelige kostnaden avhenger blant annet av valg av standard, samt markedspris på materialer og tjenesteytere.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bjerregaards gate 29C, 0172 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**218**	Bruksnr:	**67**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**56**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0302**		

Byggeår: **1932** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje + kjeller/loft. Felles takterrasse. Slitasje på overflater er å forvente etter alder.
Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,65m i kjøkken. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,45m i entre/gang. Leiligheten ventileres med naturlig avtrekk fra bad og toalettrom. Kjøkken har kullfiltervifte som type avtrekk.
Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører av type fyllingsdører.
Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	El-kontroll utført av Elvia.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	98	98	0	0	0
Loftsbod	3	0	3	0	0
Kjellerbod	6	0	6	0	0
Totalt m²	**107**	**98**	**9**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	98	96	2	Entre/gang, 2 soverom, toalett, bad, kjøkken, spisestue, stue.	Bod.
Totalt m²	**98**	**96**	**2**		

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Gitterløsning. Merket nr. 56.
Kjellerbod på ca. 6m² (medtatt som BRA-e). Gitterløsning. Merket nr. 56.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra ca 1980 via opplysninger fra planinnsyn. Originale innerdører (opplyst fra eier).	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Avflassing av maling på karmer. Enkelte vindu/innerdører tar i karm og har behov for justering. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandlinger anbefales. Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

TG3:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 38mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

TG2:
Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 20mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

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

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2

TG2:
Eldre teglsteinspipe uten rehabiliteringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

TG1:
Normal slitegrad iht. alder.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2015 og type HTH.
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
3-stavs eikeparkett på gulv. Malt overflate på vegger. Glassplate over oppvaskkum og platetopp. Malt overflate i himling. Radiator. Innredning med glatte fronter av eik. Deler av overskapfronter er av glass. Lys og stikk under overskap. Benkeplate av type bambus og underlimt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur som er svingbart og utrekkbart munnstykke. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vinskap og mikroovn. Frittstående kjøleskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Soverom 1: 2,65m
Bad: 2,66m
Entre/gang: 2,45m
Kjøkken: 2,65m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i spisestue/entre.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er fra 2024.	

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør via boret hull.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

TG2:
Rommet har naturlig avtrekk med tilluft via boret hull i dørblad. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Beskrivelse:
Toalettrommet ble oppgradert i forbindelse med modernisering av vann og avløpsrør i 2017 (opplyst av eier).
Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x30. Malt overflate i himling. Servant med ettgreps armatur fra Damixa . Utstyrt med naturlig avtrekk, rørfordelerskap og veggmontert wc.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra toalettrom (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Modernisering av vann- og avløpsrør datert 28.09.2017 ved fremlagt ferdigattest.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG2:
Deler av avløpsrør til bad har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Beskrivelse:
Modernisering av vann- og avløpsrør datert 28.09.2017 ved fremlagt ferdigattest.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Modernisering av vann- og avløpsrør datert 28.09.2017 ved fremlagt ferdigattest.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Manglende montert stoppekran til kjøkken i leiligheten, da denne er plassert i felles kjeller.

Beskrivelse:
Modernisering av vann- og avløpsrør datert 28.09.2017 ved fremlagt ferdigattest.
Fordelerskap er plassert i toalettrom.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere stoppekran til kjøkken.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i skap i entre/gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Avvik registret:
Manglende deksler for sikringer hvor det kan oppstå berøringsfare.
Kursfortegnelse er ikke oppdatert med antall sikringer.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 2024 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppdatering av kursoversikt anbefales.
Det anbefales å tette sikringsskap med masse/deksler beregnet for formålet.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Radiatorer er nye i perioden 2005-2010 iht. opplysninger i fra eier.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2 er satt fordi røropplegg tilknyttet radiator har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.	

6.12 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm/veggventil ført til yttervegg	

6.14 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x20. Malt overflate i himling. Radiator.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra ca 1999 iht. opplysninger i fra eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2:
Dør er plassert i våtsone. Avflssing av maling på listverk.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2:
Sluket er et eldre sluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.
Eldre sluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.
Det anbefales å beholde dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Endrer ikke tilstandsgrad.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med ettgreps armatur fra Oras. Innfelt speil i vegg. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Sanitærutstyr iht. alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Naturlig ventilasjon. Tilluft via boret hull i dørblad.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har naturlig avtrekk samt boret hull dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Trapp

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Strand, Paul Børge	9578-5993-4-3931887	2025-12-04 10:13:09
Opsal, Mette	9578-5999-4-2702197	2025-12-04 10:16:26

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. des. 2025

Oppdragsnummer
5-0450/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjerregaards gate 29C, 0172 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Mette Opsal, Paul Børge Strand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. november 1998

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81933635
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toaletttrom Varden entrepenør

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Vet ikke

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 18.11.2024

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Modernisering av vann og avløpsrør i 2017 i regi av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ny ligningsverdi 30.08.2010 Skatteetaten

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Opppussing av fasaden

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0450/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Opsal, Mette	**2025-12-04**	**Strand, Paul Børge**	**2025-12-04**

Identifikasjon

bankID Opsal, Mette

Identifikasjon

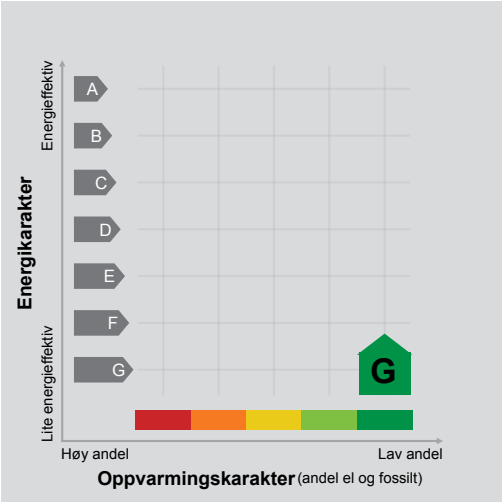
bankID Strand, Paul Børge

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bjerregaards gate 29C
Postnummer	0172
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	67
Seksjonsnummer	56
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80535848
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-194748
Dato	02.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0450/25 . Vår ref.: 5251-1-056 Dato: 03.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bjerregaards Gate 29
Organisasjonsnr:	983781152
Seksjonseier:	Opsal, Mette
Medeier:	Strand, Paul Børge
Leilighetsnummer:	056
Adresse:	Bjerregaards Gate 29 C, 0172 OSLO
Seksjonsnummer:	56
Gnr.	218
Bnr.	67

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207776483
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	698 183,00
Innfrielsesdato:	30.04.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208040642
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	1 003 322,00
Innfrielsesdato:	30.01.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 045,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	570,00	
Felleskostnader	4 475,00	4 698,75 fra 01.01.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	828,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 584,-
Annen formue:	8 511,-
Gjeld:	19 605,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207776483
Restsaldo:	6 782,38
Kapitalkostnader:	203,82
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208040642
Restsaldo:	9 746,61
Kapitalkostnader:	168,29
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 16 529,06,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5251
SAMEIET BJERREGAARDSGATE 29

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BJERREGAARDSGATE 29

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Lovisenberg menighetshus, Lovisenberggata 4..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

NB! Nytt sted i forhold til tidligere år. Se bilde av bygget her:
https://oslobyleksikon.no/images/d/d0/Lovisenberg_menighetshus.jpg

Som vanlig blir det et informasjonsmøte etter at det ordinære årsmøtet er over, der styret informerer om pågående saker våren 2025.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BJERREGAARDSGATE 29

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styremedlem Jarle Roheim Haakonsen er forslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 5251 Styrets beretning og regnskap 2024..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse fastsettes etterskuddsvis. For styreperiode mai 2024 til mai 2025 foreslås godtgjørelsen satt til 300 000 (Opp 50 000 i forhold til forrige styreperiode)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valg av styreleder – velges for 1 år (normalt 2 år)

Innstilling

Valgkomiteen har snudd hver stein for å finne ny styreleder til sameiet for styreperioden 2025–2027, uten hell.

Valgkomiteen innstiller derfor en ekstern styreleder til vervet:
Pernille Sivertsen, fra Ekstern styreleder AS.

Styrehonorar utbetales normalt etterskuddsvis, men dersom Pernille Sivertsen velges som styreleder, innebærer det at honorar nedfelt i vedlagte kontrakt forhåndsgodkjennes: 12 000 pr måned utbetales som lønn. Arbeidsgiveravgift tilkommer.

Totalt: 144.000 + 14,1% arbeidsgiveravgift 20.304 = totalt 164.304 kroner.

Styreleder velges normalt for to år, men valgkomiteen foreslår å innstille Pernille Syvertsen for ett år i første omgang.

Pernille Sivertsen vil være til stede på årsmøtet.

Roller og kandidater

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

- Pernille Sivertsen

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

- Llewellyn Pilbeam
- Randi Stokke
  (Gjenvalg)

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

- Eirik Ostling
- Steffen Sørum

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

- Christian Waaler
  (Gjenvalg)
- Marianne Alfsen

(Stiller under forutsetning av fulltallig komité)

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

- Elisabeth Holst
  (Gjenvalg)
- Julie Lundgren
  (Gjenvalg)
- Linn Albertsson
  (Gjenvalg)
- Terje Baaking
  (Gjenvalg)

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

- Ester Mæland
  (Gjenvalg)
- Stig Saxegaard
- Tor Magnus Foss

Vedlegg

1. Til innkallingen - 2025.pdf
2. Signert avtale om ekstern styreleder - Bjerregaardsgate 29-1.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Styret

Leder	Marianne Alfsen	Bjerregaards gate 29 B
Nestleder	Hege Imerslund	Bjerregaards gate 29 C
Styremedlem	Randi Stokke	Bjerregaards gate 29 F
Styremedlem	Jarle Roheim Håkonsen	Bjerregaards gate 29 E
Styremedlem	Katarina Angel	Bjerregaards gate 29 H
Varamedlem	Morten Adrian Lien	Bjerregaards gate 29 C
Varamedlem	Anders Blix	Bjerregaards gate 29 J

Valgkomiteen

Christian Caspersen	Bjerregaards gate 29 D
Darya Bernett Rekdal	Bjerregaards gate 29 B
Stig Saxegaard	Bjerregaards gate 29 A

Grøntkomiteen

Ilja Hendel	Bjerregaards gate 29 K
Thea Marcelie Togstad	Bjerregaards gate 29 A
Christian Waaler	Bjerregaards gate 29 E

Sosialkomiteen (nytt organ 2024)

Terje Baakind	Bjerregaards gate 29 H
Elisabeth Holst	Bjerregaards gate 29 A
Linn Holst	Bjerregaards gate 29 A
Julie Lundgren	Bjerregaards gate 29 B

Generelle opplysninger om Sameiet Bjerregaards gate 29

Sameiet består av 102 seksjoner. Sameiet Bjerregaards gate 29 er registrert i Foretaksregisteret i

Brønnøysund med organisasjonsnummer 983781152, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 218 67

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

Sameiet Bjerregaards gate 29 har ingen ansatte.

Kontaktdetaljer og informasjon: Vibbo.no

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets sammensetning

Styret har fem medlemmer og to varamedlemmer.

Styremøter

Styret har avholdt 10 ordinære møter i 2024 samt løpende kontakt mellom møtene for koordinering av oppgaver og oppfølging av pågående saker.

Løpende henvendelser

Styret håndterer og løser hvert år et stort antall saker etter henvendelser fra sameierne via sameiets primære kommunikasjonskanal, Vibbo.no.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Årlig HMS-befaring (vernerunde)

Den årlige HMS-befaringen med inspeksjon av alle fellesarealer ble gjennomført 7. februar, og avvik logget i HMS-systemet for oppfølging.

Ulovlig hensetting og oppbevaring av gjenstander og skrot i oppganger, fellesarealer og rømningsveier er et stort og tilbakevendende problem. Styret minner spesielt om at forbudet mot oppbevaring (også midlertidig) av gjenstander også gjelder i oppganger og trappeavsatser.

Øvrige HMS-rutiner:

- ### Skadedyrkontroll
  Anticimex gjennomførte halvårlige inspeksjoner vedr. skadedyr 20. februar og 17. september. Ingen kritiske avvik ble avdekket. Forebyggende tiltak ble anbefalt i forbindelse med åpning til kulvert under portrom v/ oppgang F.

- ### Årlig brannøvelse
  Årlig brannøvelse ble gjennomført 6. mai. Det ble ikke meldt om problemer ved varsling, gjennomføring eller evakuering. Samtidig med brannøvelsen ble det gjennomført en praktisk slukkeøvelse med demonstrasjon fra Midt-Telemark Brannservice.

- ### Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg og utstyr
  Midt-Telemark Brannservice gjennomførte årlig kontroll av brannvarslingsanlegget 29. oktober. Samtlige brannslokningsapparater ble skiftet ut – i alle seksjoner og fellesarealer. Apparatene er felleskapets eie, og skal stå igjen ved flytting.

- ### Oppfølging av feilmeldinger, brannvarslingsanlegget
  Styret har fulgt opp feilmeldinger fortløpende. Mange feilmeldinger skyldes at detektorer er ufagmessig demontert eller fjernet i seksjoner (f.eks. ved oppussing eller falsk alarm). Styret minner om at demontering og flytting av detektorer alltid skal bestilles og utføres av Midt-Telemark Brannservice.

- ### Lekeplasskontroll
  Sameiet har innført årlig kontroll av lekeplassen i tråd med lovpålagte krav. Kontrollen avdekket flere mangler, men ingen av kritisk art. Av anbefalte tiltak er heving av huskesetene gjennomført. Det er også etablert egen sandkasse med lokk pga. dyreekskrementer i støtsanden under huskene. Øvrige tiltak er satt på vent til etter at fasade- og vindusprosjekt er gjennomført.

- ### Vask og vedlikehold av nedgravde søppelkontainere
  Sameiet har i 2024 inngått avtale med Ren Dunk AS om årlig ettersyn og renhold av nedgravde kontainere. Tilsyn ble gjennomført første gang i juni. Styret har løpende fulgt opp meldinger om feil og mangler knyttet til de nedgravde søppelkontainerne. Service på nøkkelsystemet har vært utført ved Oslo Lås og Nøkkelfix.

- ### Årlig vedlikeholdsspyling av bunnledning
  Årlig gjennomspyling av bunnledning er innført som forebyggende tiltak mot tette rør. Tiltaket ble første gang gjennomført i juni 2024.

- ### Ny inngangsdør

  Seksjon 39 i oppgang E, uten godkjent branndør, fikk ny dør.

- ### Internkontrollrutiner
  Sameiets internkontrollrutiner ble revidert i 2024 og publisert på Vibbo. Rutinene skal heretter revideres årlig.

Vedlikehold og rehabilitering

Vedlikeholdsplan

En oppdatert langsiktig vedlikeholdsplan med kostnadsestimater er et viktig verktøy for styrets forvaltning og ivaretakelse av fellesskapets eiendom, men også for seksjonseiernes planlegging av egen økonomi. En ny langsiktig vedlikeholdsplan ble påbegynt i 2022 og har vært under kontinuerlig utvikling og oppdatering i styreperioden 2024/25.

Fasade- og vindusprosjekt

Et forslag til prosjekt for oppussing av gårdens fasade i kombinasjon med utskifting av samtlige vinduer ble avvist av et ekstraordinært årsmøte i 2023. Arbeidet med gjennomgang og ny vurdering av kunnskapsgrunnlaget, samt utarbeidelse av et revidert prosjektforslag har pågått i hele styreperioden. På årsmøtet i 2023 ble det nedsatt en arbeidsgruppe for å konkretisere innspill til styret til de deler av det faglige grunnlaget som særlig skapte diskusjon og spørsmål.

Arbeidsgruppas innspill ble levert i desember 2023. Styret har i 2024 arbeidet med å styrke kunnskapsgrunnlaget for alle deler av prosjektet, og svare ut de spørsmål og punkter som ble berørt i arbeidsgruppas innspill. Dette gjelder særlig følgende punkter:

- Gjennomgang og vurdering av eksisterende kunnskapsgrunnlag for prosjektet som helhet, gjennom sammenstilling og vurdering av foreliggende rapporter (utført i 2024 av ekstern konsulent i OBOS Prosjekt). I samsvar med anbefaling i rapport fra gjennomgangen, har styret i 2024 vedtatt å innhente uavhengig fagkyndig bistand for fysisk prøvetaking av fasaden, for mer eksakt fastsettelse av tilstand og «restlevetid».

- Ny gjennomgang av tilstandsvurderingen for vinduer utført i 2021, med sikte på faglig uavhengig vurdering av behov for utskifting i lys av økonomi- og bærekrafthensyn

- Juridisk vurdering av handlingsrom i lov- og regelverk vedr. finansiering av vindusutskifting – dvs. om loven gir rom for å videreføre tidligere praksis ved at ansvar for å initiere og bekoste utskifting av vinduer ligger på den enkelte seksjonseier, eller om vindusutskifting etter endring av eierseksjonsloven i 2018 må behandles som fellesutgifter og bekostes av fellesskapet.

- Begrepsavklaring mht. forskjellen mellom «totalrehabilitering» og omfanget av de tiltak som ble foreslått i det fremlagte prosjektet i 2023.

I 2025 vil styret gjennomføre de siste undersøkelser rundt faggrunnlaget, konkretisere fasade- og vindusprosjektet i samarbeid med ekstern konsulent, gjennomføre informasjonsmøte med beboerne, og senere ekstraordinært sameiermøte for avstemming, med sikte på gjennomføring i 2026.

Mindre reparasjonsarbeid på gesims, lysgraver samt trappeheller

På grunn av skader på nedre del av fasaden under rask utvikling, med konsekvenser som fukt, vanninntrengning og nedfall, har styret høsten 2024 iverksatt midlertidig reparasjon i påvente av helhetlig prosjekt for fasade. Det understrekes at arbeidene som er utført ikke kan erstatte behovet et helhetlig prosjekt for oppussing av fasaden.

Utbedring av sprekker i oppgang A

Styret har inngått avtale om ny utbedring av tidligere sprekkdannelser i oppgang A, som har forverret seg i 2024. Arbeidene vil bli utført på nyåret 2025.

Energikartlegging

Sameiet gjennomførte høsten 2024 en energikartlegging av bygningsmassen, med tilskudd fra Enova og Oslo kommune som til sammen dekket 70 % av kostnadene. Rapporten forelå 18. september og gir nyttig kunnskapsgrunnlag for å vurdere lønnsomheten ved energisparetiltak som etterisolering, solcelleanlegg og oppgradering av vindusmassen i bygget. Funn og anbefalinger i rapporten legges til kunnskapsgrunnlaget for fasade- og vindusprosjektet spesielt, og for langtidsplanlegging av rehabilitering, oppgradering og vedlikehold av sameiets bygningsmasse generelt.

Øvrige tiltak

Utskifting av forbruksmålere på radiatorer

Sameiet i har i 2024 skiftet ut alle forbruksmålere på radiatorer. Antall målere varierer i de enkelte seksjoner, og kostnadene ved utskifting fordeles i henhold til med vedtektene per seksjon, i samsvar med antall målere.

Ny avtale med Telia om bredbåndstjenester

Sameiet har i 2024 inngått ny avtale med Telia om bredbåndstjenester. Hastigheten ble oppgradert til 500/500 Mbps. Pris pr. seksjon kr 189 med bindingstid i 36 måneder fra januar 2024.

Serviceavtale for sanitær- og varmeanlegg

Styret har inngått avtale med Rørpartner AS om service- og rammeavtale for sanitær (avløp)- samt varmtvanns- og fyringsanlegget med årlig ettersyn og oppstart/avstengning.

Tilbud på radonmåling

Styret har i 2024 innhentet tilbud på måling av nivå for radongass, i henhold til lovpålagte HMS-krav. Blir gjennomført vinteren 2025.

Forsikringssaker

Styret har behandlet to forsikringssaker i 2024:

Innsig av vann, seksjon 82:
Skader i tak i et soverom, som følge av innsig av vann fra regn/snø. Utbedringer av innfestinger på takterrassene i november 2023 viste seg å ikke være nok. Videre skadesøk med entreprenør ga ikke resultat. Styret har skiftet entreprenør. Gulvet på takterrassen vil bli åpnet for videre søk når været tillater det våren 2025.

Kloakk i kjellerne i E og F:
5. juni 2024 hadde vi tilbakeslag av kloakk i kjellerne i oppgang E og F, etter et større regnskyll.

Årsaken var tett avløp i kommunens del av nettet. Forsikringsselskapet sanerte kjellerne i juni. Kommunen utredet årsaken og avdekket en forsenkning som gjør at fett, papir og annet kan samle seg og danne en propp. For å hindre nye propper, har kommunen innført jevnlig spyling av ledningen. På sikt skal ledningen utbedres. Styret vi i 2025 også utrede tiltak i sameiets system.

Daglig drift

Vaktmesteravtale

Sameiet har avtale med ISS om vaktmestertjenester, renhold i oppganger, gressklipping, måking og strøing mv. Styret har også i 2024 hatt som mål å forbedre kvaliteten på vaktmesterarbeidet ved tettere oppfølging og etablering av bedre rutiner for kvalitetssikring. Vurderingen er at det har skjedd forbedringer og responstid har gått ned. Det står imidlertid fortsatt på styrets agenda å innhente og vurdere alternative tilbud på vaktmestertjenester.

Vedlikehold av grøntarealer og beplantning

Sameiets grøntkomité har også i 2024 lagt ned en betydelig innsats i å pleie og vedlikeholde sameiets grøntarealer. Komitéen arbeider med stor grad av autonomi, i løpende dialog og budsjettavklaring med styret. I 2024 har det blant annet vært satt inn ekstra ressurser for utredning av tilstand og fagmessig beskjæring av større trær og busker. Styret benytter anledningen til å takke grøntkomiteens medlemmer, og alle andre som har bidratt til å vedlikeholde sameiets grøntareal, for innsatsen.

Innleid gartner

Sameiet har i en årrekke samarbeidet med gartner Ursula Hennig Øyan i Hagepleie AS om løpende gartnertjenester. Samarbeidet administreres av grøntkomiteen og budsjett for gartnerens tjenester administreres og godkjennes av styret. Ursula har assistert og utfylt grønkomiteens arbeid også i 2024.

Trivselsmidler – tilskudd til tiltak på fellesterrassene

Styret stilte også i 2024 midler til disposisjon for trivselstiltak på fellesterrassene med inntil kr 5 000 pr terrasse (totalt 60.000 kroner). Ordningen omfatter potter, planter, jord og møbler til felles takterrasser. Søknader ble behandlet fortløpende. For 2024 ble det utbetalt totalt kr 26 707 fra ordningen.

El-sykkelgarasje i skuret i gårdsrommet

Midlertidig ordning med låst el-sykkelgarasje i skuret i gårdsrommet ble videreført i 2024. Tildeling skjer etter søknad til styret, og tilgang gis kun for seksjonseiere med tildelt plass.

Dugnad

Det ble gjennomført felles dugnad 3. juni med opprydding i fellesarealer og fjerning av hensatte sykler. Sykler som ikke ble avmerket ble oppbevart en tid og skal doneres til arbeidstreningsbedriften Oslokollega, hvor syklene pusses opp og blir solgt. Kontainere ble stilt til disposisjon for beboerne. Det var godt oppmøte, og dugnaden ble avsluttet med servering og sosialt samvær.

Styret stilte også «høstkontainere» til disposisjon for seksjonseierne for ekstra opprydding 17. oktober 2024.

Sosiale arrangementer

Bakgårdsmarked
Den nyvalgte sosialkomiteen arrangerte bakgårdsmarked 31. august 2024.

Halloween
Sosialkomiteen pyntet til Halloween i fellesarealene, til stor glede for gårdens minste.

Julegrantenning
Søndag 1. desember var sosialkomiteen for første gang ansvarlig for den årlige julegrantenningen i gårdsrommet. Det ble servert gløgg og pepperkaker, og koret Korølio underholdt med sang.

Årlig styremiddag med grøntkomiteen
Den årlige styremiddagen hvor også grøntkomiteen inviteres, ble avholdt i januar 2025. Grøntkomitévervet er ubetalt, og den årlige middagen med styret er eneste «påskjønnelse» for denne viktige innsatsen for fellesskapet.

Utredning av mulighet for balkonger
En komité med mandat å utrede mulighet for å bygge balkonger i sameiet ble formelt etablert på styremøte 23. oktober 2023. Komiteen har i 2024 gjennomgått tidligere dokumentasjon og arbeidet med å klarlegge forutsetninger. Pr. årsskiftet er det innvilget forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten under forutsetning om at ansvarlig søker engasjeres og at tiltaket prosjekteres. Balkongkomiteen er bedt om å utrede hva det vil koste å prosjektere med ansvarlig søker, og legge forslaget fram for styret til behandling. Budsjettposten på 20.000 vedtatt av årsmøtet 2023 til utredningen er ikke benyttet og videreføres i 2025.

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

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kategori TV / bredbånd er budsjettert for høyt i forhold til faktiske inntekter.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak under drift og vedlikehold bygninger, arbeider som er budsjettert, men ikke igangsatt.

Kommentar til regnskapet.
Under drift og vedlikehold VVS, har Felix Media, ved Marianne Alfsen fått kompensasjon for tapt arbeidsfortjeneste: 10 timer á kr 1050,- eks. mva. Det på grunn av oppfølging av akutt hendelse 5. juni, der sameiet opplevde tilbakeslag av kloakk i kjellerne, som styreleder måtte ta totalt to arbeidsdager til hjelp for å håndtere situasjonen.

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 952 304.

Budsjett 2025
Det er budsjettert med ca kr 500 000 til større vedlikehold. Det omfatter ferdigstillelse av forprosjekt for fasade for fasade- og vindusrehabilitering, planlagt i 2026.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av kategori felleskostnader av felleskostnadene fra 1. mars 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BJERREGAARDSGATE 29

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BJERREGAARDSGATE 29.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2M7ED-GH4LV-J2PUN-Z8PZB-D7ITT-8271T

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-09 13:39:57 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2M7ED-GH4LV-J2PUN-Z8PZB-D7ITT-8271T

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAMEIET BJERREGAARDSGATE 29
ORG.NR. 983 781 152

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 040 300	4 425 228	5 107 000	5 628 000
Andre inntekter	3	13 310	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 053 610**	**4 425 298**	**5 107 000**	**5 628 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-104 609	-104 609	-104 600	-105 000
Revisjonshonorar	6	-12 746	-14 460	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-202 733	-192 798	-204 364	-215 000
Konsulenthonorar	7	-94 038	-8 825	-15 000	-270 000
Drift og vedlikehold	8	-770 089	-1 413 019	-1 078 300	-1 260 000
Forsikringer		-447 632	-449 498	-495 000	-480 000
Kommunale avgifter	9	-1 471 449	-1 246 439	-1 465 154	-1 700 000
Energi/fyring	10	-60 592	-73 907	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-229 020	-291 530	-303 000	-315 000
Andre driftskostnader	11	-682 220	-582 396	-654 000	-500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 360 376**	**-4 662 730**	**-4 737 668**	**-5 264 000**
DRIFTSRESULTAT		**693 234**	**-237 432**	**369 332**	**364 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	84 412	60 315	8 000	8 000
Finanskostnader	13	-162 958	-163 368	-170 000	-138 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-78 546**	**-103 053**	**-162 000**	**-130 000**
ÅRSRESULTAT		**614 688**	**-340 485**	**207 332**	**234 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-340 485		
Reduksjon udekket tap		614 688	0		

Transaksjon 09222115557543626691 Signert MA, HI, KIGBA, JRH, RS

SAMEIET BJERREGAARDSGATE 29
ORG.NR. 983 781 152

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	784 564	889 173
SUM ANLEGGSMIDLER		**784 564**	**889 173**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 180	18 770
Forskuddsbetalte kostnader		59 980	81 580
Andre kortsiktige fordringer	15	85 500	0
Driftskonto OBOS-banken		739 153	57 706
Sparekonto OBOS-banken		679 313	1 272 826
SUM OMLØPSMIDLER		**1 594 126**	**1 430 882**
SUM EIENDELER		**2 378 690**	**2 320 055**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-280 294	-894 982
SUM EGENKAPITAL		**-280 294**	**-894 982**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 017 161	2 361 513
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 017 161**	**2 361 513**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 022	73 249
Leverandørgjeld		350 822	481 479
Påløpte renter		810	15 076
Påløpte avdrag		0	28 696
Garasjeregnskap	18	1 500	1 500
Energiavregning	19	224 668	253 524
SUM KORTSIKTIG GJELD		**641 822**	**853 524**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 378 690**	**2 320 055**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 7.04.2025.
Styret i Sameiet Bjerregaardsgate 29

Marianne Alfsen Katarina I. Garcia Benito Angel Hege Imerslund

Randi Stokke Jarle Roheim Håkonsen

Transaksjon 09222115557543626691 Signert MA, HI, KIGBA, JRH, RS

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 809 132
TV/Internett	231 168
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 040 300**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering Techem	1 125
Viderefakturering Techem 2023	12 185
SUM ANDRE INNTEKTER	**13 310**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 8 001, jf. noten om andre driftskostnader.

Transaksjon 09222115557543626691 Signert MA, HI, KIGBA, JRH, RS

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 746.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-160
Obos prosjekt as	-51 128
PPM prosjekt as	-285 000
Tilskudd Enova, energikartlegging	156 750
Tilskudd Oslo Kommune, energikartlegging	85 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-94 038**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-228 279
Drift/vedlikehold VVS	-26 714
Drift/vedlikehold elektro	-2 580
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-176 318
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-221 995
Drift/vedlikehold brannsikring	-113 400
Kostnader dugnader	-803
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-770 089**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 060 761
Feieavgift	-12 240
Renovasjonsavgift	-398 449
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 471 449**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-31 578
Olje	-29 013
SUM ENERGI / FYRING	**-60 592**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-62 408
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 401
Annet driftsmateriale	-549
Vaktmestertjenester	-185 395
Renhold ved firmaer	-294 696
Snørydding	-51 786
Gressklipping	-23 886
Andre fremmede tjenester	-9 057
Trykksaker	-563
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 135
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 001
Andre kontorkostnader	-675
Telefon u/mva	-5 980
Porto	-325

Transaksjon 09222115557543626691 Signert MA, HI, KIGBA, JRH, RS

Kontingenter		-3 100
Bankgebyr		-4 331
Velferdskostnader		-8 933
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		**-682 220**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank		33 919
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		1 821
Kundeutbytte fra Gjensidige		48 672
SUM FINANSINNTEKTER		**84 412**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån		-162 833
Renter på leverandørgjeld		-125
SUM FINANSKOSTNADER		**-162 958**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	1 046 086	
Avskrevet tidligere	-156 913	
Avskrevet i år	-104 609	
		784 564
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**784 564**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-104 609**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, tilskudd fra Oslo Kommune		85 500
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		**85 500**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

Transaksjon 09222115557543626691 Signert MA, HI, KIGBA, JRH, RS

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-2 043 474	
Nedbetalt tidligere	953 624	
Nedbetalt i år	204 348	
		-885 502
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2023	-1 400 000	
Nedbetalt tidligere	128 337	
Nedbetalt i år	140 004	
		-1 131 659
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 017 161**

NOTE: 18
DEPOSITUM

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

NOTE: 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 387 820
SUM INNTEKTER	**-1 387 820**

KOSTNADER

Administrasjon	77 850
Fjernvarme	1 085 302
SUM KOSTNADER	**1 163 152**

SUM ENERGIAVREGNING	**-224 668**

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

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

Transaksjon 09222115557543626691 Signert MA, HI, KIGBA, JRH, RS

OM VALGET AV EN EKSTERN STYRELEDER
Bjerregaardsgate 29 (2025-2026)

Styret i boligselskapet ditt har inngått skriftlig avtale med Ekstern styreleder AS for å innstille Pernille Sivertsen som ekstern styreleder for en oppdragsperiode på 12 måneder; 14. mai 2025 - 13. mai 2026. Oppdraget forutsetter at kandidaten velges av årsmøtet.

Ved å velge kandidaten godkjennes *både* oppdraget *og* honoraret som er omtalt i dette vedlegget. Hvis styret ikke tok høyde for at dere skulle velge en ekstern styreleder da de utarbeidet årets driftsbudsjett i fjor høst, vil det medføre et avvik fra budsjett på posten for styrehonoraret i inneværende regnskapsår.

Det honorerte oppdraget som ekstern styreleder
Styrelederen skal, i samarbeid med resten av styret, lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet for eiernes beste.

- 10 ordinære styremøter med en varighet på inntil 2 timer samt forberedelse, innkalling, møteledelse og referat til elektronisk signering
- Fortløpende elektronisk fakturabehandling sammen med et annet styremedlem
- Oppfølging av skriftlige henvendelser til boligselskapets felles e-postadresse (herunder meldinger på vibbo) i samarbeid med resten av styret
- Fordele oppgaver og ansvarsområder i og mellom styremltene
- Særskilt ansvar for styrets oppfølging av boligselskapets vedlikeholdsbehov
- Særskilt ansvar for styrets oppfølging av boligselskapets digitale HMS-rutiner
- Foreslå justeringer og prioriteringer i forbindelse med driftsbudsjetteringen, herunder også justering av felleskostnader ved behov
- Førsteutkast til styrets årsberetning
- Forslag til styrets innstilling til innsendte forslag til årsmøtet
- Dialog med revisor og forretningsfører
- 1 ordinært årsmøte med en varighet på inntil 3 timer, samt aktiv bidragsyter i forbindelse med planlegging og gjennomføring

Styreleder benytter eget utstyr og boligselskapets digitale arbeidsverktøy i forbindelse med oppdraget. Styremøter avholdes digitalt eller i egnede lokaler i boligselskapet.

Honorar for oppdraget som ekstern styreleder
Det avtalte, honorerte oppdraget godtgjøres med et månedlig honorar på kr 12 000 som utbetales hver måned i oppdragsperioden (juni 2025 - mai 2026). Det trekkes skatt av og betales arbeidsgiveravgift for honoraret, men kandidaten blir ikke ansatt og opparbeider seg verken feriepenger, pensjonsrettigheter, retten til sykepenger eller liknende.

Konsulentbistand
Avhengig av boligselskapets behov og etter avtale med styret kan Ekstern styreleder AS bidra til ytterligere oppgaver i boligselskapet. Konsulentbistand faktureres etter medgått tid i henhold til Ekstern styreleder AS' gjeldende satser, per dags dato kr 600 per påbegynte halvtime (eks mva) i alminnelig kontortid for boligselskap som har valgt en ekstern styreleder.

Om kandidaten
Pernille Sivertsen har lang og bred erfaring fra både arbeids- og organisasjonsliv, er fremoverlent, liker å få ting gjort og satt i system. I 2020 stiftet Sivertsen stiftet et enkeltpersonforetak for å tilby seg selv som kandidat til styrelederverv og i 2022 stiftet hun Ekstern styreleder AS.

Spørsmål til kandidaten?
Sivertsen deltar på årsmøtet deres. Har du spørsmål? Kom på årsmøtet og still dem der, så vil Sivertsen svare etter beste evne.

Om Ekstern styreleder AS
Ekstern styreleder AS er et lite og hyggelig konsulentfirma som tilbyr konsulentbistand og eksterne kandidater til styrelederverv i boligselskap. Å velge en ekstern kandidat inn i styret bør ikke gå på bekostning av å kunne velge en kandidat som er opptatt av at boligselskapet skal være ryddig, forutsigbart drevet og ha et godt bomiljø.

Om å ha en ekstern styreleder i boligselskapet
En ekstern styreleder er en profesjonell part i styret med et klart definert oppdrag. Det kan innebære en overgang, for eksempel for boligselskap som er vant til å ha en styreleder som er tilgjengelig til enhver tid og som bruker ubegrenset tid på styrearbeidet. Boligselskap kan også oppleve at styret arbeider mer planmessig og strukturert og at vedlikehold, økonomi og HMS blir høyt prioritet.

Selv om dere velger en ekstern styreleder skal alle henvendelser som angår boligselskapet rettes til styret, enten til styrets e-postadresse eller via vibbo.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 5251 **Selskapsnavn:** SAMEIET BJERREGAARDSGATE 29

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Bjerregaards Gate 29

Møtedato: 14. mai 2025.
Møtetidspunkt: 1800.
Møtested: Lovisenberg Menighetshus, Lovisenberggata 4

Til stede: 31 seksjonseiere, 5representert ved fullmakt, totalt 36 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Kenneth Dokken.

Møtet ble åpnet av styreleder Marianne Alfsen.

Konstituering

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

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Jan Kenneth Dokken foreslått. Som protokollvitne ble Elisabeth Holst foreslått.
   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten møtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent.

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 300 000.
   Vedtak: Vedtatt.

Transaksjon 09222115557546949755 Signert JRH, EH, JKD2

8. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Pernille Sivertsen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som styremedlem for 2 år, ble Llewellyn Pilbeam foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som styremedlem for 2 år, Randi Stokke foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som varamedlem for 1 år, ble Eirik Ostling foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som varamedlem for 1 år, ble Steffen Sørum foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som representanter i grøntkomiteen for 1 år ble Christian Waaler, Marianne Alfsen og Leif Gordon Kvelland.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Som representanter til sosialkomiteen for 1 år, ble Linn A. Holst, Terje Baakind, Elisabeth Holst og Julie Lundgren foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

F Som representant er i valgkomitéen for 1 år, ble Tor Magnus Foss, Ester Mæland og Stig Saxegaard foreslått
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18:52 Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Jarle Roheim Haakonsen /s/

Fører av protokollen
Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Protokollvitne
Navn: Elisabeth Holst /s/

Transaksjon 09222115557546949758 BESKYTTET Signert JRH, EH, JKD2

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Sameiet Bjerregaards Gate 29

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

2. Valg av protokollvitne

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

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

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

3. Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

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

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

Følgende stilte til valg:
Anders Blix

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

Følgende stilte til valg:
Randi Stokke

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

Følgende stilte til valg:
Jarle Roheim Håkonsen

Transaksjon 09222115557487249623 Signert WN

Protokoll for ekstraordinært årsmøte i sameiet Bjerregaardsgate 29.

Gamle Aker kirkesenter, 22. mars 2023.

Sak 1: Valg av møteleder

Anders Blix valgt med akklamasjon.

Sak 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Antall stemmeberettigede: 61, hvorav 12 fullmakter.

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

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

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

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

Jarle Roheim Håkonsen
Protokollfører.

André Langseth
Protokollvitne

Marianne Alfsen
Protokollvitne

Transaksjon 09222115557489643348 Signert AB, JRH, AL, MA

V E D T E K T E R
for

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som (men ikke begrenset til):

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

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

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

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

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

For terrasser hvor seksjonseier har eksklusiv bruksrett, er seksjonseier i tillegg ansvarlig for:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

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

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

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

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Årsmøtet

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

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

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

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

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

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

Sameiet Bjerregaards gate 29

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på sameiermøte 26.03.2008

Endret på sameiermøte 12.03.2009

Endret på sameiermøtet 21.03.2012

Endret på sameiermøtet 10.04.2013

Endret på sameiermøtet 26.04.2017

1. FORMÅL

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

2. VIRKEOMRÅDE

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

3. FORHOLDET TIL NABOENE

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

Støy

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

Trivsel i oppgangene

- Det skal være ryddig i oppgangene.

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

Sameiets facebook-gruppe

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

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

4. GÅRDSROM OG FELLESAREALER

Parkering

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

Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

- Det er ikke tillatt å lufte hunder på gårdsplassen.

Avfallshåndtering

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

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

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

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

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

5. OPPUSSING OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

6. SKADE

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

7. GRILLING OG BRUK AV GASS

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

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

8. FASTE GASSINSTALLASJONER

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

Oslo

Utskriftsdato: 14.12.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-218/67/0/56 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bjerregaards gate 29C 0172 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Strand Paul Børge Bjerregaards Gate 29c 0172 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 2 872,00
Eiernavn:	Strand Paul Børge	Totalt	NOK 2 872,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	2 872,00
Totale avgifter	**2 872,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VARDEN ENTREPRENØR AS
Sinsenveien 4
0572 OSLO

Dato: 28.09.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201608627-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Birgitte Storheim | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 29 A-K	Eiendom:	218/67/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BJERREGAARDSGATE 29	Adresse:	v/OBOS Eiedomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	VARDEN ENTREPRENØR AS	Adresse:	Sinsenveien 4, 0572 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bjerregaards gate 29 A-K

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av vann- og avløpsrør, mottatt 14.09.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.09.2017 av:

Birgitte Storheim - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET BJERREGAARDSGATE 29, v/OBOS Eiedomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO, styret@bjerra29.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MIDT-TELEMARK BRANNSERVICE AS
Postboks 184
3833 BØ I TELEMARK

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201410691-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tommy Monge | Dato: 23.01.2015 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 29 A-K	Eiendom:	218/67/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BJERREGAARDSGATE 29	Adresse:	v/OBOS, Pb 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	MIDT-TELEMARK BRANNSERVICE AS	Adresse:	Postboks 184, 3833 BØ I TELEMARK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 29 A-K

Den dokumentasjon som er fremlagt i søknad mottatt 21.01.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.01.2015 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET BJERREGAARDSGATE 29, v/OBOS, Pb 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO,
hege.imerslund@getmail.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest

Utskifting vinduer

Bjerregaardsgate 29		80/259

Bygherre

Bjerregaardsgate 29 A/S
v/Foss

OSLO 1

FMB/SP

25. september 1981

Der meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Det bemerkes at arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Brødrene Jacobsen Aut. Rørl. AS
Elias Smiths vei 10
1337 SANDVIKA

Dato: 24 AUG. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200503204-5 Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 29F	Eiendom:	218/67/0/0
Tiltakshaver:	Nøkkelferdig as	Adresse:	Postboks 2936 Solli, 0230 OSLO
Søker:	Brødrene Jacobsen Aut. Rørl. AS	Adresse:	Elias Smiths vei 10, 1337 SANDVIKA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 29F

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Kjell Grørseth
For avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Nøkkelferdig as, Postboks 2936 Solli, 0230, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSETATEN

Ferdigattest

Utvidelse av forretning

Bjerregaardsgt. 7)		19/1341

Ola Hellebostad
Bjerregaardsgt. 29.

Oslo 1.

20. november 1951

For byggningssjefen

Per M. Berrlie

Byggningsinspektør

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt rørarbeidene av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, varmeinnretninger, gass og elektrisitet.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv ark Petter Andreas Larsen
Maridalsveien 3
0178 OSLO

Dato: 22.11.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201308689-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tove Mette Pettersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 29H	Eiendom:	218/67
Tiltakshaver:	Sonja Weiss og Ole A. Hagen	Adresse:	Bjerregaards gate 29 H, 0172 OSLO
Søker:	Siv ark Petter Andreas Larsen	Adresse:	Maridalsveien 3, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 29 H

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.10.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201308689			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	01	20.06.2013	1/12
Riveplan	03	20.06.2013	1/14
Snitt AA	05	20.06.2013	1/16
Plan	04-01	09.07.2013	5/2

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.11.2013 av:

Tove Mette Pettersen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Sonja Weiss og Ole A. Hagen, Bjerregaards gate 29 H, 0172 OSLO, weiss_sonja@yahoo.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten

Oslo

STEIN BØHLI RØRSERVICE
Hyllveien 9B
3408 TRANBY

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.01.2021
	202001578 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	BJERREGAARDS GATE 29J	Eiendom:	218/67/0/0
Tiltakshaver:	KITTILSEN EIENDOM AS	Søker:	STEIN BØHLI RØRSERVICE
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bjerregaards gate 29 J

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for nytt avløp til klosett - Seksjon 28, mottatt 05.12.2020.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202001578			
Beskrivelse	***Tegningsnr***	***Dato***	***PBE-id***
Plantegning			*4/4*

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
KITTILSEN EIENDOM AS, Jarveien 19C, 1358 JAR

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ASKIM & MYSEN RØR AS
Moreneveien 1
1859 SLITU

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201402214-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 10.07.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 29B	Eiendom:	218/67/0/0
Tiltakshaver:	Anne-Kirsti Karlsen og Solbjørg Øvretveit	Adresse:	Bjerregaards gate 29 B, 0172 OSLO
Søker:	Askim & Mysen Rør AS	Adresse:	Moreneveien 1, 1859 SLITU
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 29 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 08.07.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.07.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Anmeldelse
10 Tegninger

NB BYGNINGSCHEFEN 1412 1928 OSLO 1.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 29 Bjerkaasgate

innlevert 18 okt. 1928 Attestert

Oversendes hr. politiingeniøren til erklæring angående gjennom matr.-nr.
grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, gatenivå
vertikalen m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, hr. § 11 samt vann- og kloakkvesenet
til avgivelse av de i § 29 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 19 okt 1928

A. Kielland

693

Bygn. 1434

Eksped. fr. politiingeniøren. 5 okt 1928
Eksped. fr. reguleringssjefen 5 okt 1928
Eksped. fr. vann- og kloakkvesenet 5 okt 1928

Pilgaard

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ACCESS VITAL AS
Postboks 430
2303 HAMAR

Dato: 06.01.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201610212-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Christian Gran | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 29E	Eiendom:	218/67/0/0
Tiltakshaver:	Kari Bye	Adresse:	Bjerregaards gate 29E, 0172 OSLO
Søker:	ACCESS VITAL AS	Adresse:	Postboks 430, 2303 HAMAR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bjerregaards gate 29 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for trappeheis, mottatt 06.10.2016.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201610212			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende plan			1/9

Andre forhold

Driftstillatelse for trappeheis er gitt 07.10.2016.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.01.2017 av:

Christian Gran - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Kari Bye, Bjerregaards gate 29E, 0172 OSLO, es@accessvital.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

CRUX ARKITEKTUR AS
Tromsøgata 5B
0565 OSLO

Dato: 17.09.2020

Deres ref.: Mathias Løvlie | Vår ref.: 202001889-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Vebjørn Isaksen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 29B	Eiendom:	218/67/0/0
Tiltakshaver:	ROLF LANGDALEN	Adresse:	BJERREGAARDS GATE 29 B, 0172 OSLO
Søker:	CRUX ARKITEKTUR AS	Adresse:	Tromsøgata 5B, 0565 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bjerregaards gate 29 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom og skifte av sluk, mottatt 15.09.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202001889			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan loft	E-01	06.03.2020	4/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Vebjørn Isaksen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ROLF LANGDALEN, BJERREGAARDS GATE 29 B, 0172 OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Bjerregaards gate 29
Bjerregaards gate 29E

0172 OSLO

Andersen, Geir
Fagerstrandvn. 58c

1322 HØVIK

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960061712	97/24577

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	29. april 1997

Arbeidssted : 218/0067 Bjerregaards gate 29F
Byggherre : Sameiet Bjerregaards gate 29, Bjerregaards gate 29E, 0172 OSLO
Arbeidets art: BRUKSENDRING FRA BOD TIL BOLIGROM - NYTT VINDU I FASADE

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Brigitte Solberg
Overingeniør

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspedisjon: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 65150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bjerregaardsgt. 29 A/S
v/Jan Kristensen
Bjerregaardsgt. 29 F
0172 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	860100255	94/9974

Deres ref	Vår saksbeh.	Dato
	Jan Otto Strøm	22. februar 1994

Arbeidssted : 219/0067 Bjerregaardsgt. 29
Byggherre : Bjerregaardsgt. 29 A/S, Bjerregaardsgt. 29, 0174 OSLO
Arbeidets art: LEILIGHETER PÅ LOFT - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Det gjøres merksom på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ettersiepeprosjektet

Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Gullik Strand
Avd.ing. I

Grønlandsleiret 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20. Telefax: 22 66 25 65
Publikumsmottak: 9.00 - 14.30. Telefontid: Mandag - onsdag - fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 830 80150

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ØST ELEKTRO & VVS AS
Østensjøveien 29
0661 OSLO

Dato: 23.05.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201403106-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 29D	Eiendom:	218/67/0/0
Tiltakshaver:	Robert Bjørklund og Jon Ole Whist	Adresse:	Bjerregaards gate 29 D, 0172 OSLO
Søker:	ØST ELEKTRO & VVS AS	Adresse:	Østensjøveien 29, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 29 D

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.05.2014

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.05.2014 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
Robert Bjørklund og Jon Ole Whist, Bjerregaards gate 29 D, 0172 OSLO, robjoerk@hotmail.com
For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Plan- og bygningsetaten

Oslo

GURI MARIE VENSTAD
Bjerregaards gate 29D
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.02.2023
	202211827 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	BJERREGAARDS GATE 29D	Eiendom:	218/67/0/0
Tiltakshaver:	GURI MARIE VENSTAD	Søker:	GURI MARIE VENSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Bjerregaards gate 29 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av bad, mottatt 21.02.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202211827			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plantegning Bad			4/2

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Revefaret 11B
0491 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.12.2021
	202106026 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse:	BJERREGAARDS GATE 29B	Eiendom:	218/67
Tiltakshaver:	SUSANNE ELKJÆR	Søker:	ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Bjerregaards gate 29 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av takvindu, mottatt 24.11.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202106026			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan loft	A-101	15.03.2021	1/17
Snitt	A-102	15.03.2021	1/18
Fasade	A-104	19.03.2021	1/19

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

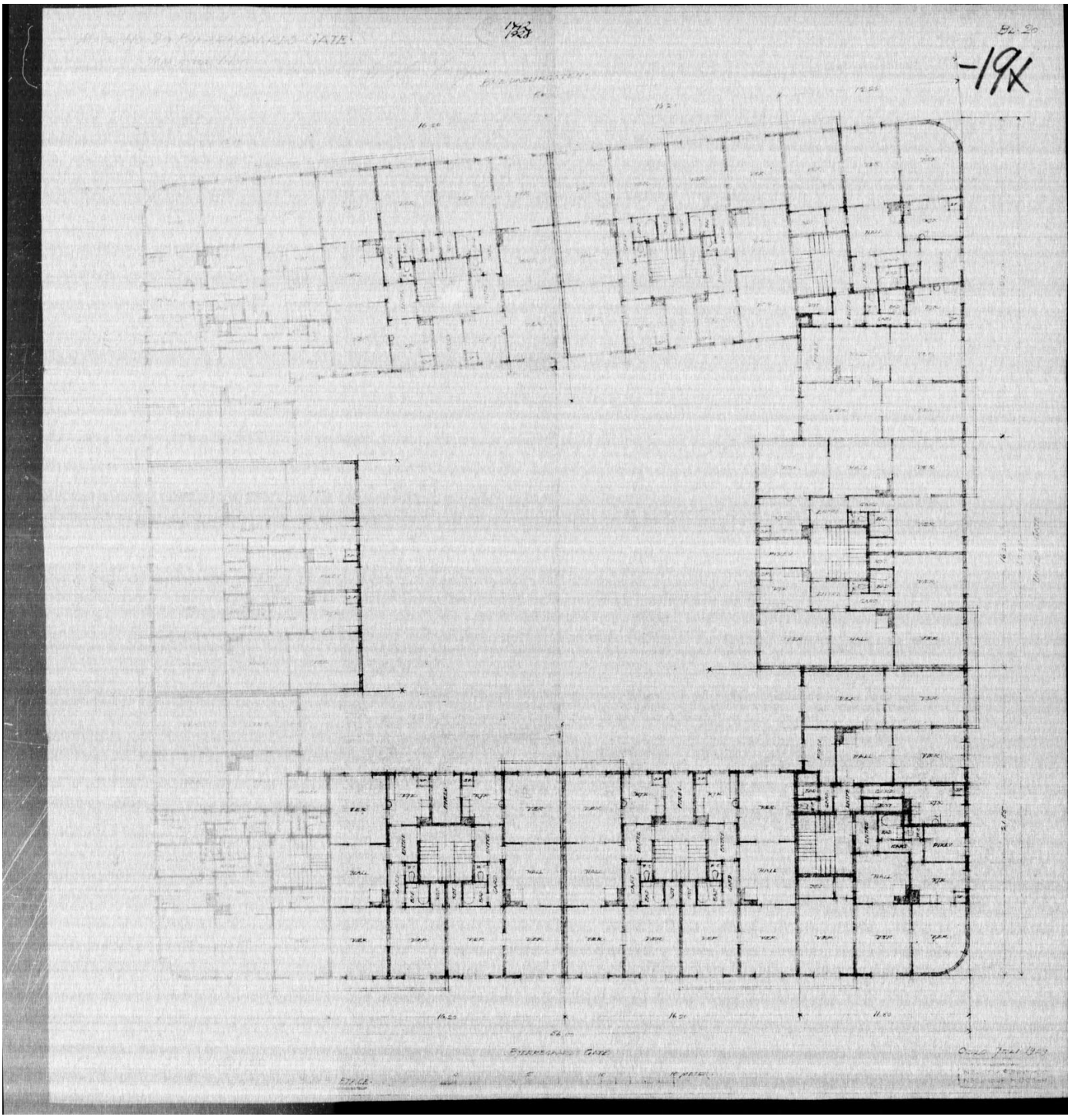
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

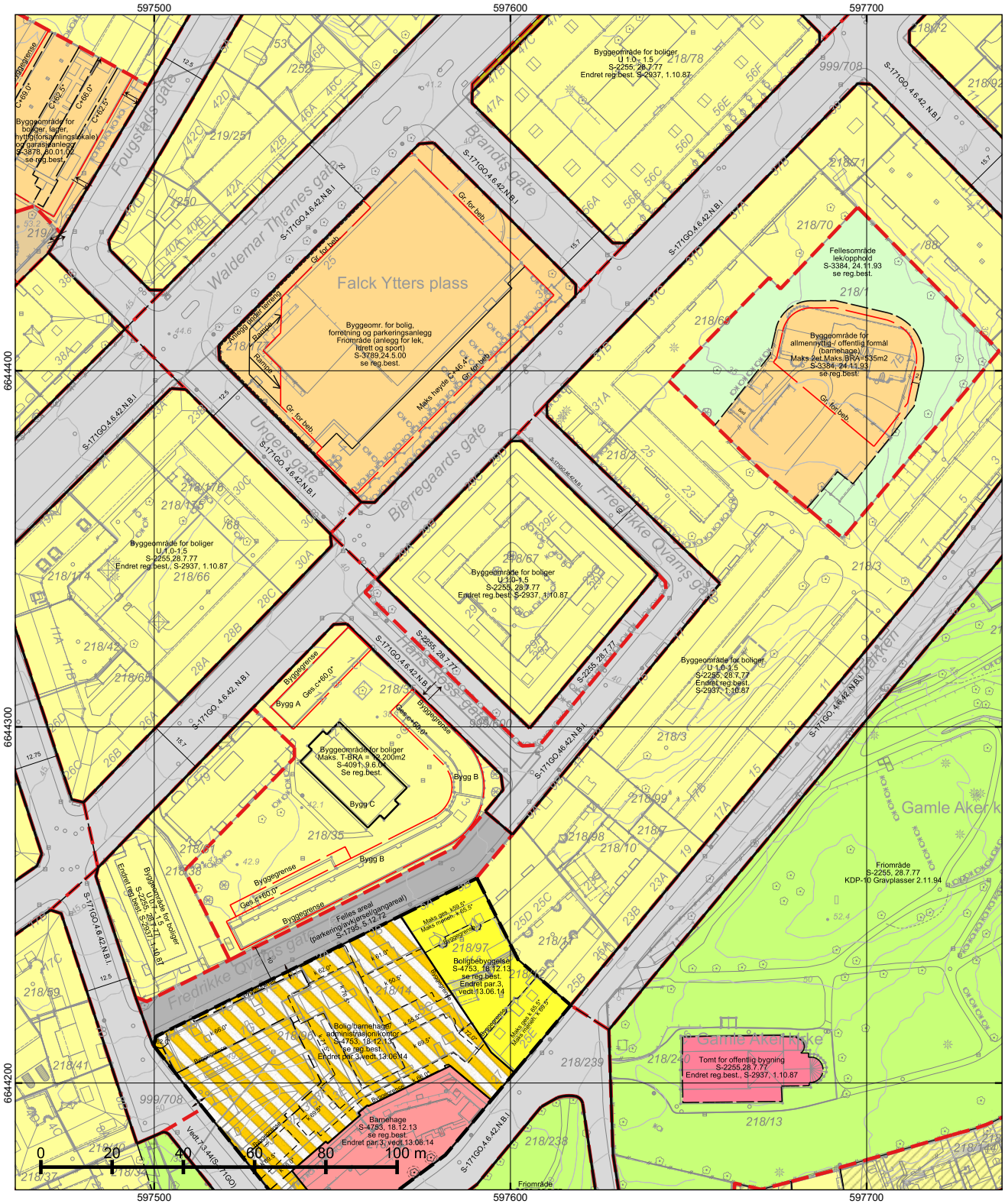
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SUSANNE ELKJÆR, Bjerregaards gate 29B, 0172 OSLO





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

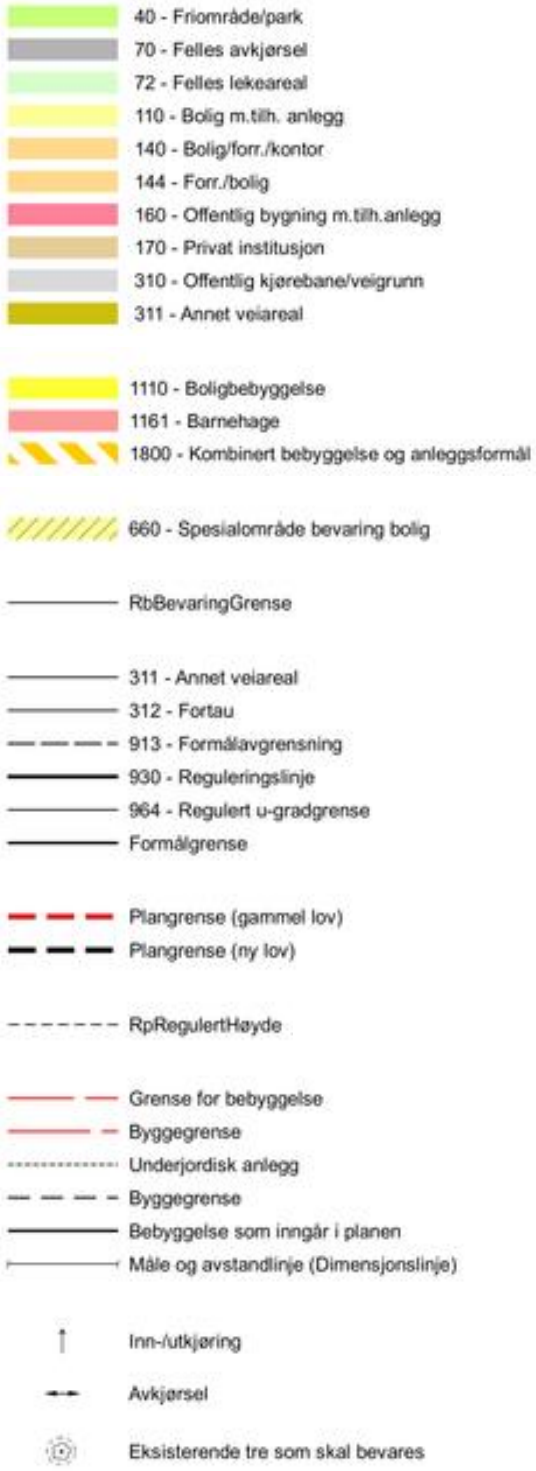
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

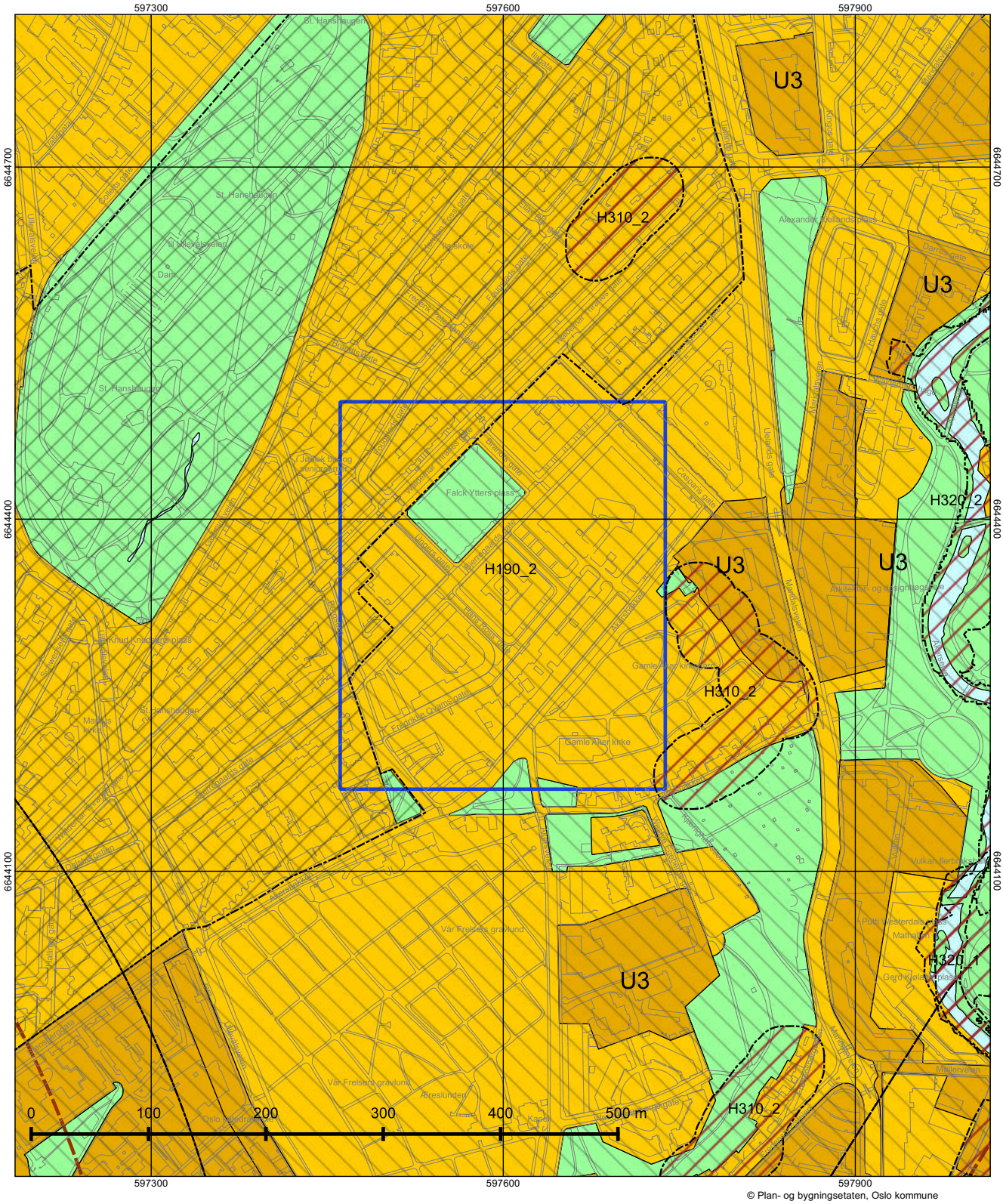
PlottID/Best.nr: 150474/ 86523203
Deres ref.:
Adresse: Bjerregaards gate 29
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/67

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150474/86523203
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

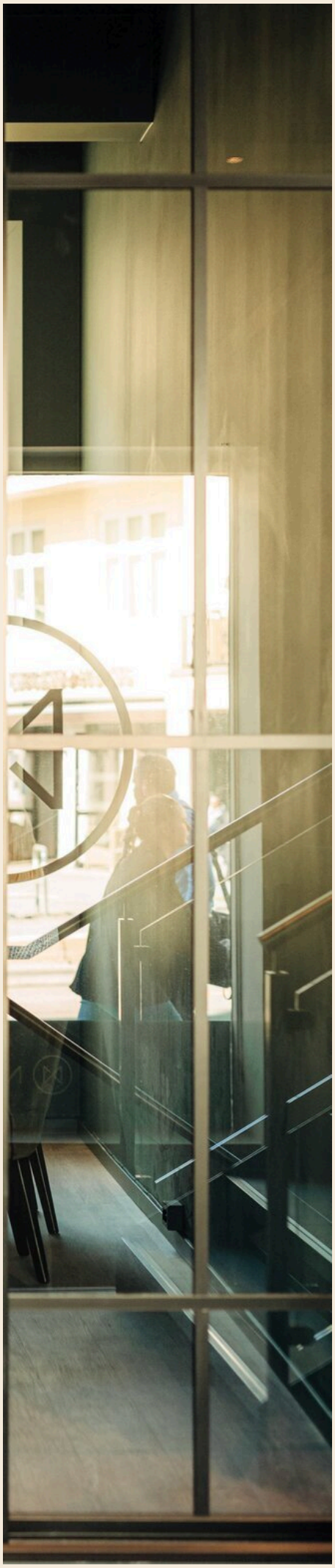


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

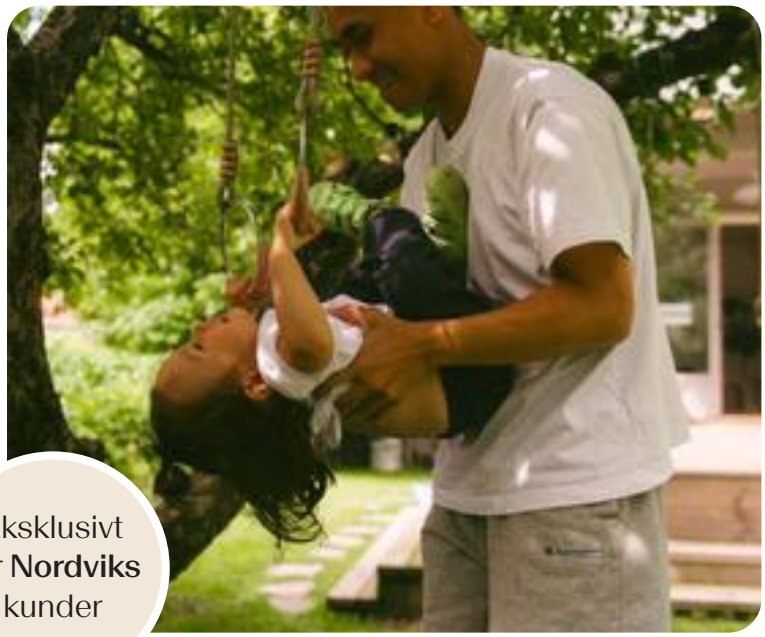


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0450/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjerregaards gate 29C 0172 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 67, snr 56 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Morten Styrmoe Hannestad
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
m.hannestad@nordvikbolig.no
926 33 165

Stine Lilly Horgen
Eiendomsmegler
Parken Eiendomsmegling AS
s.horgen@nordvikbolig.no
404 67 648

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: