

Bjerregaards gate 56E



Velkommen til

Bjerregaards gate 56E



Salgsoppgaven produsert 27. juni 2025

ST. HANSHAUGEN

Gjennomført og veldig fin 3-roms med originale tregulv, to soverom mot bakgård og stue mot forhage. Standard fra 2019

Prisantydning	5 850 000,-
Fellesgjeld	113 473,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	5 977 666,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 665,-
BRA-i	61 kvm
Totalt BRA	71 kvm
Soverom	2

Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1933
Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- BJERREGAARDS GATE 56E
- Presentert av Vilde Nadden

- Lys og gjennomgående 3-roms leilighet med moderne standard fra 2019. Leiligheten ligger i en svært praktisk og trivelig første etasje, med enkel adkomst til en hyggelig og skjermet bakgård.

- Planløsningen er effektiv og innbydende, og består av entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad. I tillegg medfølger to boder med et samlet areal på ca. 10 kvm, som gir godt med lagringsplass.

- * Varmtvann, oppvarming og internett inkl.
- * Moderne bad og kjøkken fra 2019
- * Veldrevet og solid aksjelag

- Leiligheten har en sentral og ettertraktet beliggenhet på St. Hanshaugen, med kort vei til kollektivtransport, dagligvarebutikker, treningssenter, skoler og et bredt servicetilbud. Her bor du urbant, men samtidig rolig – med alt i umiddelbar nærhet.

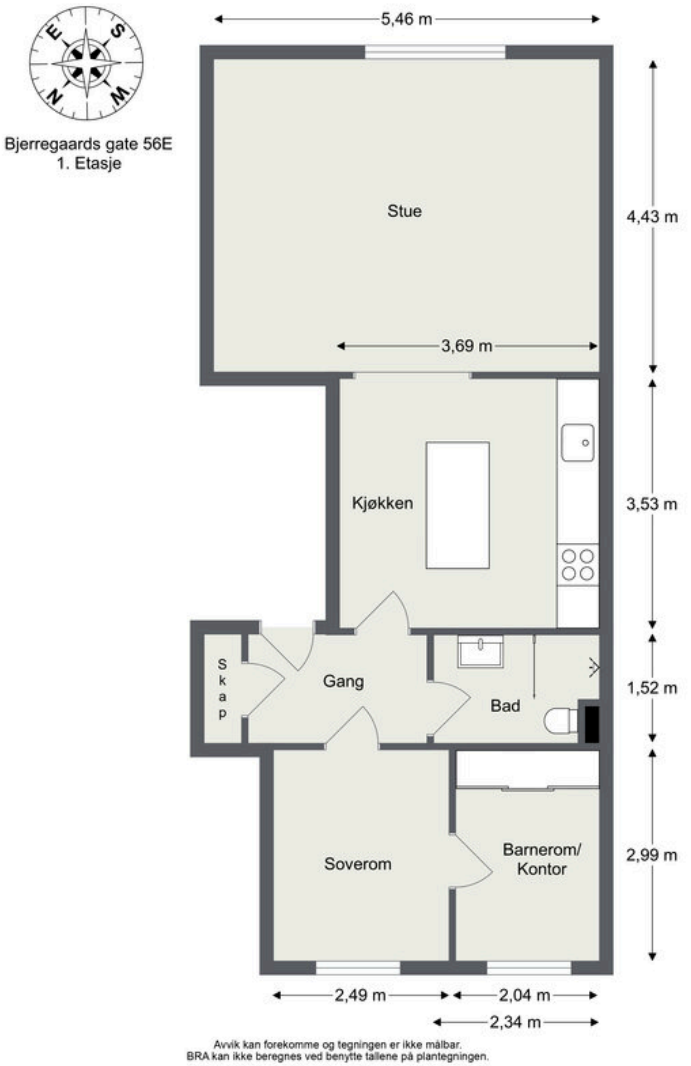
Arealer og innhold

BRA-i:	61 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	71 kvm

Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.
Total BRA: 61 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. En kjellerbod på ca. 7,9 kvm og en kjellerbod på ca. 2,2 kvm.
Total BRA: 10 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



















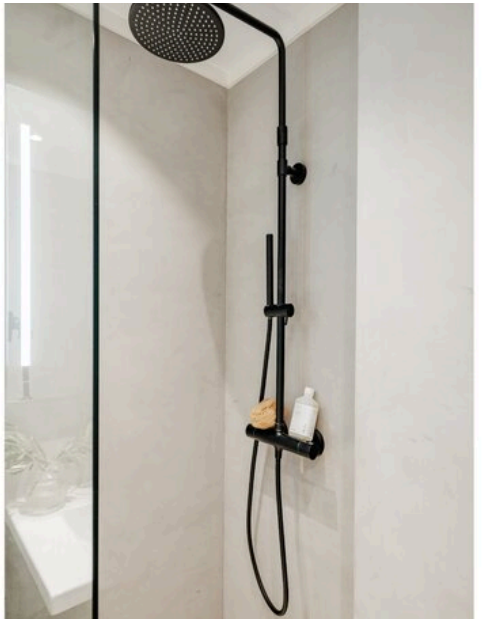




















Informasjon

Bjerregaards gate 56E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0197/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selgere
Jonas Sønnesyn
Elin Kathrine Saunes

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)
113 473,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 963 473,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 977 666,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 986 966,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1933

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 71 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.
Total BRA: 61 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. En kjellerbod på ca. 7,9 kvm og en kjellerbod på ca. 2,2 kvm.
Total BRA: 10 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.

Solforhold

Indre gårdsrom med gode solforhold!

Innhold

Leiligheten ligger praktisk til i en høy 1. etasje med stue mot forhage og soverom mot lukket bakgård. Leiligheten består av gang, to soverom, stue, kjøkken og bad. I tillegg disponerer boligen to kjellerboder på hhv. 8 kvm og 2 kvm.

Enkel adkomst til en herlig bakgård med masse utemøbler, lekestativ, jordbør, kirsebærtrer, to store plattinger, sykkelstativer m.m. Det innvendige gårdsrommet er det bygget opp to store plattinger, der man kan nyte solen om sommeren og gjerne møte naboer til felles grilling. Det finnes også et vaskeri som alle fritt kan benytte seg av. Gården har gjennomgått kontinuerlig vedlikehold og oppgraderinger de siste årene.

Barnevogner:
Barnevogner kan plasseres i oppgangen, men kun 1 vogn pr husstand.

Sykler:
Sykler skal stå i sykkelstativene i bakgården, innenfor det oppmerkede området under kjellertrappene eller i kjellerbodene.

Standard

ENTRÉ

Romslig og praktisk entré/gang med plass til oppbevaring av yttertøy og sko i originalt skap. I tillegg er det knagger for oppheng av jakker og plass til skohylle. Dørcallinganlegg med portåpner. Sikringsskap med automatsikringer i felles trappeoppgang.

STUE
Leiligheten har en veldig romslig og lys med god takhøyde på 2,53 meter. I tillegg har man mange store vindusflater som gjør rommet ekstra lyst og hyggelig. God plass til sofagruppe, TV-seksjon, spisebord og hyller.

KJØKKEN
Stort kjøkken med tidløs innredning fra 2019. Kjøkkeninnredning med finerte benkeplater, slette skapfronter og flislagt backsplash.
Integrerte hvitevarer og frittstående komfyr/platetopp. Ventilator med antatt utkast til felles ventilasjonssjakt (ledes inn mot badet). Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør. Stor kjøkkenøy med gode oppbevaringsmuligheter og spiseplass. I tillegg har man plass til stort spisebord i stuen. Så her kan man fint invitere venner og familie til hyggelige lag.

HOVEDSOVEROM
Hovedsoverom med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Stort vindu mot indre gårdsrom.

Man har inngang til soverom II fra hovedsoverommet. En del andre i 1. etasje har endret litt på romløsningen her slik at man har inngang til hver av soverommene fra gangen. Se alternativ plantegning for inspirasjon. Det er kjøpers ansvar å undersøke ønsket mulighet med fagkyndig. Konferer med megler for mer informasjon.

SOVEROM II
Dette er også et koselig soverom som egner seg ypperlig som f.eks. barnerom, gjesteværelse, walk-in-closet eller hjemmekontor - alt etter ønske og behov. God plass til seng, skrivebord og stor skyvedørsgarderobe. Stort vindu som vender mot indre gårdsrom.

BAD
Delikat bad fra 2019 med dusj, toalett, servant med underskap og Vegghengt skap. Badet ble pusset opp i 2019 og dokumentasjon foreligger. Det er varme i gulv og downlights i himling. Selger har synes det har fungert ypperlig med fellesvaskeri, men det er mulig å lage opplegg til vaskemaskin på bad hvis man tar bort høyskapet og lager opplegg. Det var opplegg/plass til vaskemaskin her før selger pusset opp bad. De ville heller ha ekstra skapplass.

Fra selger: Vi har aldri hatt vaskemaskin og tørketrommel, og har i de 10 årene vi har bodd her brukt vaskemaskiner og tørketrommel i vaskerommet i bakgård. Det har fungert svært godt.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Leiligheten ble oppusset sommeren og høsten 2019:
- Kjøkkenet ble byttet ut
- Hele badet ble bygd opp fra scratch
- Alle tregulvene ble slipt og oljet, og det ble lagt fliser i gang
- Vegger og tak ble pusset, sparklet og malt av profesjonelle håndverkere

Oppgraderinger gjort i regi av aksjelaget:
2023: Utskiftning av rustet avløpsstamme i WTG 47C. Utbedring av platting i bakgård. Utskiftning av 10 stk stoppekraner for varmanlegget i kjeller.
2022: Nytt brannvarslingsanlegg i hele bygget, inkl nye sentraler
2020: Installert nye utekraner mot Bjerregaards gate
2019 : Rehabilitert toalett i vaskeriet
2018 : Nytt ENØK-styringssystem/overvåking av fjernvarme. Oppføring av nytt og større sykkelskur i bakgård
2017: Bytting av branndører i kjeller, samt tetting av alle hull i kjellertak
2016: Rehabilitering av tak; tekniskrom, søppelrom og terrasseplatting. Utvendig fasaderehabilitering inklusive balkonger
2014 : Fasadevask inkl. vask av vinduer
2013: Ny terrasseplatting i bakgården. Ny kjøreport
2012: Nytt låssystem og dører mot bakgården
2011: Rehabilitering av takbelegg: Takene mot Casparis gate og Brandts gate. Renovering av lekeplassen. Oppussing av oppganger
2010: Installasjon fiberoptikk. Installasjon av fjernvarme. Installasjon av ny vannrør.

Fornying av soilrør, Fornying er basert på rør-i-rør metode
2007: Maling av vinduer ytre fasader
2006: Fasaderehabilitering og maling av vinduer ytre fasade. Rehabilitering av takbelegg, mot Waldemar Thranes gate

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eiere? Svar:5. mars 2015

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av Bygg Miroslaw Bekisz, i oktober og november 2019.
Våtromsarbeidet ble utført av VVS gruppen AS. El Automasjon AS og Elektro union utførte elektriker-arbeidet. Badet ble pigget
opp til betongen, og bygd opp igjen. Taket ble erstattet og det ble lagt nye spotlights og nye varmekabler. Det ble installert ny
dusj, toalett og servant. Nye baderomsmøbler ble montert. Uttak til vaskemaskin ble "bygd inne", men dette kan reverseres.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS gruppen AS. Arbeidet ble gjort i oktober-november 2019. Badet ble pigget opp til betongen, og bygd opp igjen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av Bygg Miroslaw Bekisz, i oktober og november 2019.
Våtromsarbeidet ble utført av VVS gruppen AS. El Automasjon AS og Elektro union utførte elektriker-arbeidet. Badet ble pigget
opp til betongen, og bygd opp igjen. Taket ble erstattet og det ble lagt nye spotlights. Det ble installert ny dusj, toalett og
servant. Nye baderomsmøbler ble montert. Uttak til vaskemaskin ble "bygd inne".

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? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke. Så vidt jeg husker ble det gjort noe fasadearbeid akkurat i det vi flyttet inn våren 2015.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Jeg har spurt styret om å få en oversikt over arbeid gjennomført tilbake i tid, men ikke fått den enda.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro union, høsten 2019, på badet: - legge og tilkobling varmekabel, montere spotter (5 stk), tilkobling lys over speil - bytte av gamle ledninger - montere ny stikkkontakt Gulbrandsen & Olimb AS, sommeren 2024: - bytte av stikkkontakt på soverom
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? Våren 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: Jeg har spurt styret om å få en oversikt over arbeid gjennomført tilbake i tid, men ikke fått den enda.

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.? Svar: Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Bygården ble bygget for 100 år siden. Jeg vet at kjøkkenet på et tidspunkt ble flyttet fra det som i dag er
ett av soverommene.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2020. Det foreligger dokumentasjon.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader? Nei. Eventuell kommentar: Det kan ikke kalles "sprekker", men noen steder i overgangen fra vegg til golv og rundt sluk har
mikrosementen som ligger på topp sprukket litt opp. Dette er bare estetisk og synes i liten grad.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja
Oppgi type rapport og årstall: Forrige tilstandsvurdering må være fra forrige salg, for 10 år siden. Men vi får ny tilstandsvurdering
nå ifb. med salg

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? Siste er fra e-takst juni 2025.

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? Ja
Beskriv: Generalforsamlingen har vedtatt, og kommunen har godkjent, bygging av balkonger inn mot bakgård. En vesentlig del
av leilighetene vil nok ønske å bygge balkong. De som ønsker balkong, må dekke det selv. Etter at kommunen godkjente, ble det
oppdaget at det var behov for å søke endring med unntak fra TEK17 for mindre avvik. Når dette er avklart er det sannsynlig med
oppstart av bygging av balkonger innen kort tid.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Nei. Eventuell kommentar: Kan ikke kalle det en konflikt. Men det er ikke alle 160 aksjehavere som ønsker at det skal bli bygget balkonger.

Boligen selges med boligselgerforsikring

H-nummer: H0101.

Bygningssakkyndig

Ole Herman Krefting

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:
- Boligblokk over 5 etasjer + kjeller.
- Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser.
- Grunnmur, bærende elementer og etasjeskillere av betong-og murkonstruksjoner.
-Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp.
- Fasaden er bestående av teglstein.
- Vinduer med 2-lags glass fra 1997.
- Inngangsdør med B-30 brannklassifisering.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble oppgradert i 2019 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Det ble ikke påvist særlige sprekkdannelser
eller annen unormal bruksslitasje på overflatene. Badet ble rehabilitert i 2019 med nytt sluk, tettesjikt og øvrig våtrom. Bemerkninger gis blant annet vedrørende sprekkdannelser i veggen bak nedre del av toalettskålen og på gulvet i dusjen. Kjøkkeninnredning med jevnt over normal bruksslitasje, men stedvise hakk/merker forekommer i benkeplaten. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,53 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer, i hovedsak originale.
Varmekabler på badet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Automatiske sikringer.
Felles varmtvann.
Hovedstoppekranene er montert ute i felles oppgang, tilgjengelig bak en inspeksjonsluke ca over inngangsdøren til leiligheten.
Sekundære stoppekraner er montert på badet og på kjøkkenet.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
2019: Badet ble rehabilitert.
2019: Ny kjøkkeninnredning.
2019: Gulvet ble slipt ned.
2019: Overflatene ble oppgradert og malt.

EL-ANLEGG
Automatiske sikringer med jordfeilbryter kun på badet. Kursbetegnelse foreligger og fremstår som oppdatert.

VENTILASJON
- Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig ventilasjon med avtrekk på badet. Avtrekk ved papirtest ble påvist i ventilen på badet, men ikke når ventilatoren er aktiv.
- Ventilatoren på kjøkkenet er antatt koblet inn på en felles ventilasjonssjakt og dette medfører en risiko for at matos blåses inn til øvrige beboere. Bruken av en mekanisk vifte må godkjennes av styret i blokken.
- Det er kun montert en friskluftsventil i hele leiligheten og den er på soverommet, øvrig soverom/kontor og stue har ikke en kilde til passiv friskluft.

VVS
- Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør og det er montert et fordelerskap på

badet.
- Stoppekranene og fordelerstammene tilhørende badet er montert i fordelerskapet og stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon. Et overløp er etablert i fordelerskapet og lekkasjevannet skal synliggjøres på badet via en siklemikk(hvitt deksel) ved toalettet.
- Kursene i fordelerskapet er merket.
- Stoppekranene til kjøkkenet er plassert under kjøkkenvasken, men hvor rørene er koblet til hovedstammene er ikke kjent/synlig.
- Varerørene til vannrørene på kjøkkenet er ikke forseglet med en endetetting og dette medfører at lekkasjevann fra kursen kan renne ut på kjøkkenet.
- Leilighetens hovedstoppekraner og tilhørende vannmåler er plassert i en kasse ovenfor inngangsdøren til leiligheten, i oppgangen.
- Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det foreligger ikke informasjon om at det har blitt utført en rørrehabilitering og dette kan være aktuelt mtp den høye alderen til vann-og avløpsrørene i bygget.
- Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Ifølge FDV-dokumentasjonen som ble fremvist for sisternen så skal lekkasjevann synliggjøres via en siklemikk på venstre side(sett forfra) av toalettet. Denne er ikke montert og lekkasjevann fra sisternen vil ikke synliggjøres.
- Synlig membran på omsluttende vegger rundt sisternen.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Bad: Overflate vegger og himling: Bak toalettskålen så har våtromsplaten og tilhørende microsement blir komprimert ved bruk og dermed har det oppstått sprekker i overflaten. Silikonfugen mellom toalettskålen og bakveggen utvider seg når det legges vekt på
toalettskålen. Ettersyn av bakenforliggende konstruksjoner anbefales da disse kan være for mykt bygget opp, slik at toalettskålen gir etter ved belastning.
Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det
må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres. Dørbladet har fuktskader på nedre del. Mindre sprekkdannelser/riss i overgangen mellom vegg og himling/gulv.
- Bad: Overflate gulv: Mindre sprekker forekommer i dusjen og avskallinger i microsementen rundt slukristen.
- Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Det bemerkes at jordingskabelen til varmekablene kommer ut mellom klemringen og sluket, dette medfører en potensielt utett overgang som kan føre til en lekkasje hvis f eks sluket går tett da vann kan vandre langs ledningen
og inn under membranen.
- Vinduer og ytterdører: Vinduene har noe høy alder og utskiftning må påregnes på sikt. Flassende emalje forekommer på beslaget under vinduene.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Varerørene til vannrørene på kjøkkenet er ikke forseglet med en endetetting og dette medfører at lekkasjevann fra kursen kan renne ut på kjøkkenet. Ifølge FDV-dokumentasjonen som ble fremvist for den innebygde sisternen så skal lekkasjevann synliggjøres via en siklemikk på venstre side(sett forfra) av toalettet. Denne er ikke montert og lekkasjevann fra sisternen vil ikke synliggjøres.
- Ventilasjon: Det er kun montert en friskluftsventil i hele leiligheten og den er på soverommet, øvrig soverom/kontor og stue har
ikke en kilde til passiv friskluft. Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600. For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Hvitevarer på kjøkken.
- Taklamper på soverom.

Dette medfølger ikke:
- Taklamper i stue.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer. Varmekabler på badet.

Oppvarming via radiatorer er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende opplysninger angående strømforbruk:
- Estimert strømforbruk 2024-2025 - 5809 kWh.
- Strømkostnadene varierer fra ca. 700 - 850,- per måned.

Strømkostnadene vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 665,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, oppvarming, internett, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening andel fellesgjeld, renhold fellesarealer, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold.

Fordelt slik:
Lån/Renter: 1 094,10,-
Felleskostnader: 2 570,40,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 581 652,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 326 606,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

I følge styreleder er både internett inkludert i felleskostnadene. Leverandør er Viken fiber.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

- Bjerregaardsgates Boligselskap A/S er et boligselskap som består av 160 leiligheter, fordelt på 16 oppganger med egne adresser. Den fyller et helt kvartal, sentralt på St. Hanshaugen.
- Bjerregaardsgates Boligselskap AS (BB) ble stiftet 21.02.1934. Det er et eget aksjeselskap registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 921 768 435. Selskapet eier eiendommene i Bjerregaardsgate 56, Waldemar Thranesgate 47 og 49 (A, B, C og D).
- Boligselskapet har OBOS som forretningsfører.

Informasjon fra styret den 26.06.2025:
- Felleskostnader økes årlig 1. januar med 3-5%
- Vedlikehold gjøres løpende, større vedlikehold som krever opptak av felleslån vedtas av Generalforsamling.
- Ang balkongprosjekt se Innkalling og protokoll fra Generalforsamlingen.

Fremkommer av Protokoll til generalforsamling 2024:
- Forslag om at styret kontakter Oslo Brann- og redningsetat og avtaler oppkobling til 110-sentralen ble vedtatt.
- Forslag om at styret organiserer prosessen og selskapet subsidierer utskiftingen av vinduer iht. forslaget ble vedtatt.

Balkongprosjekt:
- Finansieringen av balkongprosjektet vil skje gjennom et felles låneopptak.

- Lånebeløpet per balkong er anslått til å være mellom kr 160 000 og 200 000
- Nedbetaling av lånet vil skje gjennom økning av felleskostnader eller IN-ordning for andelseierene som skal ha balkong.

Styrets planer framover:
- Fjernvarmeanlegget: Fortsette utskiftning av rørventiler. Mulig utskiftning av pumpe.
- Utskiftning av nødbelysning i trappeoppganger (pågående)
- Balkonger: Rehabilitering av brannbalkonger mot bakgård/gjennomføring av balkongprosjektet iht. vedtak.
- Låssystem: Evaluere det nye mobilnøkkel-systemet for å vurdere opp mot mulig utvidelse av dette, ny løsning for callinganlegget og utskiftning av låssystem.
- Mulig rehabilitering av vaskeribygget
- Fokus på bomiljø (bruk av felles- og uteområder, arrangementer etc.)
- Forbedre vedlikeholdsoversikten og forenkle/bedre styrets systemer
- Se på og evaluere energibesparende tiltak

Hvordan opplever dere driften og informasjonen fra styret?
Svar: Denne oppleves som vært god og profesjonell. Vi får informasjonen vi trenger, og styret oppleves som tilgjengelig.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Aksjelaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 113 473,-pr. 01.06.2025

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11500125 10
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,68%
Restsaldo: 2 462 142,00
Andel av saldo 10 941,60 --> Kapitalkostnad: 360,87,-
Innfrielsesdato: 01.02.2037
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 4

Bank: Dnb Bank Asa
Lånenr.: 16365320385
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,84%
Restsaldo: 1 445 240,80
Andel av saldo 6 436,20 --> Kapitalkostnad: 141,-
Innfrielsesdato: 30.12.2041
Type Rente: Flytende rente

Terminer i året 4

Bank: Dnb Bank Asa
Lånenr.: 82104928524
Lånetype: Serielån
Rentesats: 4,75%
Restsaldo: 15 812 500,00
Andel av saldo 70 372,11 --> Kapitalkostnad: 2 139,11,-
Innfrielsesdato: 01.11.2038
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 4

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207469475
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,50%
Restsaldo: 5 776 174,00
Andel av saldo 25 722,87 --> Kapitalkostnad: 190,10,-
Innfrielsesdato: 30.10.2045
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Selskapet har ikke tegnet sikringssordning.

Fellesformue

Kr 5 857,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Aksjelaget hadde et positivt årsresultat på kr. 806 595,- for året 2024. Se årsregnskapet vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Fremkommer av husordensregler:
- Det skal være ro mellom kl. 23 og 07 på hverdager og mellom 23 og 09 i helger og på helligdager. Ta hensyn til naboene og ikke lag så mye lyd at det sjenerer andre. Alle bør henge opp nabovarsel i forkant av en fest/selskap. Det er ikke tillatt å bruke vaskemaskinen i leiligheten mellom kl.23.00 og kl. 07.00.
- Sett ikke sykler og lignende i trappeoppgangene. Sykler skal stå i sykkelstativene i bakgården, innenfor det oppmerkede området under kjellertrappene eller i kjellerbodene.
- Barnevogner kan plasseres i oppgangen, men kun 1 vogn pr husstand. Vognen skal plasseres slik at den ikke er til hinder for rømningsveier og nedgang til kjellertrapp.
- Grillen er til felles bruk. Selskaper i bakgården skal være avsluttet til kl. 23.00.
- Det er ikke lov å ha avtrekk til luftekanalene. Kun kullfilter kan brukes over komfyr.

Fremkommer av vedtekter:
- Selskapets aksjekapital er på kr 519.600,- fordelt på 5 196 aksjer à kr 100,-.
- Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Aksjeeiere plikter å følge vedlikeholdsinstruksen som ligger på hjemmesiden blant annet for balkonger og bad.
- Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som egne vinduer, verandadører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, radiatorer, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, sluk, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk,

skap, benker og innvendige dører med karmer.
- Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av bærende konstruksjoner i leiligheten, er ikke tillatt uten godkjennelse av styret. Beboer er eventuelt selv ansvarlig for å undersøke hvilke vegger som er bærende konstruksjoner og om endringer krever søknad til Plan- og bygningsetaten.
- Ved kuldegrader ute må radiatorene IKKE slås av samtidig med at vinduene står åpne, siden dette kan medføre frostskader og vannlekkasje.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes. Se vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

Dyrehold

Kjæledyr er tillatt etter skriftlig søknad til styret. Eier av kjæledyr må til enhver tid holde øye med disse og sørge for at de ikke tilgriser fellesområder eller er til sjenanse for andre. Støy og/eller lukt fra kjæledyr må unngås. Kjæledyr skal ikke luftes i bakgården og må ikke lage
skader i forhagene. Ved brudd på disse forholdsreglene, slik at dyr blir til ulempe for naboer, har styret anledning til å trekke tilbake aksept og pålegge omplassering.

Opplysninger hentet fra husordensreglene.

Aksjeselskapets forsikring

If Skadeforsikring.
Polisenr. 3325147

Tomt

Adkomst

Adkomst til boligen fra Bjerregaards gate. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bjerregaards gate 56 E har en sentral og attraktiv, men samtidig rolig og tilbaketrukket beliggenhet på St. Hanshaugen. Rett ved siden av finner man St. Hanshaugen nærsenter med matbutikk, blomsterbutikk, apotek, treningssenter m.m. Går man videre oppover kommer man til "sentrum" av St. Hanshaugen med mange hyggelige spisesteder og nisjebutikker. Går man nedover kommer man til Alexander Kiellands plass som er et pulserende knutepunkt mellom Sagene, St. Hanshaugen og Grünerløkka. Området har gjennomgått en omfattende oppgradering som har ført til en svært positiv utvikling for nærområdet. I nærområdet finner man flere hyggelige spisesteder og kaféer med uteservering. Her er for eksempel Tranen, Los Tacos eller Colonel Mustard verdt et besøk. I nærområdet ligger også Kiellands Hus med Coop Mega, vinmonopol, apotek, frisør og kafèer.

I tillegg til de servicetilbud man finner i umiddelbar nærhet, kan man velge å bevege seg vestover mot St. Hanshaugen som byr på flere spennende forretninger og hyggelig parkliv, eller østover til Grünerløkka som byr på et pulserende liv med flere kaféer, restauranter og butikker. Det er også kort vei til

Vulkan-området, hvor man blant annet finner det populære Mathallen og Smelteverket (Nord-Europas lengste bar). Ringnes Park med Ringen Kino, Meny og SATS ligger også innenfor gangavstand fra leiligheten.

Det finnes flere tur- og rekreasjonsmuligheter i området. Den store, grønne parken på St. Hanshaugen er også innen gåavstand.
Iladalen ligger like ved leiligheten og er perfekt for grilling og sosiale aktiviteter på sommerstid. Det er kun få minutters gange til idylliske Akerselva, hvor man har direkte adkomst til flotte turveier som strekker seg fra Maridalen til Bjørvika. For trening innendørs er det også et godt utvalg av ulike treningssentre i nabolaget, som for eksempel SATS Ri Waldemar Thranes gate eller Fresh Fitness i nabobygget.

Busstopp like ovenfor bygården. I tillegg er det kort vei til Alexander Kiellands plass som fungerer som et knutepunkt. Fra Alexander Kiellands plass har man en suveren tilgang på offentlig transport, og herfra kommer du deg til alle retninger. (linje: 21, 33, 34, 54, FB5. Stoppested: Alexander Kiellands plass i Uelands gate). 54-bussen har også nattbusser natt til lørdag og søndag. Bussholdeplass på Ring 2 (linje: 28. Stoppested: Vøyenbrua). Og trikkestopp i Biermanns gate (linje 11, 12 og 18. I tillegg er det ca. ti minutters gangavstand til Oslo sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

I eldre saker fra slutten av 1800 til begynnelsen av 1900- tallet, kan "Ekspedisjonsdokument" anses som en slags brukstillatelse ifølge plan og bygningsetaten.

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten og i stor grad dagens bruk. Kjøkkenet har blitt
flyttet ut til dagens plassering og det originale kjøkkenet er dagens hovedsoverom. Barnerom/kontor er godkjent som et
tidligere pikeværelse.
Det ble fremvist dokumentasjon for blant annet utførte arbeider på badet og samsvarserklæringer for arbeider som er
utført på el-anlegget i regi av dagens eier.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

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 ligger på en tomt som er regulert til byggeområde for boliger ihht. reguleringsbestemmelse S-2255. Oslo kommune vedtok i 2017 en ny kommuneplan. Dette har fått betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Reguleringskart ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Se KDP-17. Ta kontakt med ansvarlig megler for nærmere informasjon.

Pågående plansaker i nærområdet:
Lovisenberggata 15 med flere. Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere.
Saksnr: 201711927
Sakstype: Detaljregulering
Beskrivelse: Hensikten med planen er å legge til rette for en utvidelse av institusjonene på Lovisenberg,
samt sikre de viktige kultur- og naturverdiene.
For mer informasjon:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201711927

Vulkan 13 med flere
Saksnr: 202111711
Sakstype: Detaljregulering
Beskrivelse: Prosjektet ønsker å lære av tidligere utvikling på Vulkan. Der området i dag i stor grad vender ryggen mot elva ønsker vi å henvende prosjektet mot elverommet.
For mer informasjon:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202111711 og https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2021097768&fileid=9731692

Pågående byggesaker:
Bjerregaards gate 56 C - Utskifting av sluk og brudd på brannskille - H0401
Saksnummer: 202450485
Siste bevegelse: Siste dok. 19.01.2024

Bjerregaards gate 56 A-H og Waldemar Thranes gate 47 A-D og 49 A-D - Oppføring av balkonger
Saksnummer: 202552937
Siste bevegelse: Siste dok. 26.05.2025

Bjerregaards gate 56 - Waldemar Thranes gate 47 - 49 - Utskifting av vannrør
Saksnummer: 200910856
Siste bevegelse: Siste dok. 12.02.2024

Bjerregaards gate 56 F - Bryting av brannskille
Saksnummer: 202214488
Siste bevegelse: Siste dok. 11.11.2024

Waldemar Thranes gate 25 - Utvidelse av adkomstplass - Oppfylling av skråning
Saksnummer: 201509927
Siste bevegelse: Siste dok. 21.08.2024

Waldemar Thranes gate 25 - Fasadeskilt - REMA 1000
Saksnummer: 201410050
Siste bevegelse: Siste dok. 27.05.2025

Bjerregaards gate 58 A - Oppdeling av en boenhet til to boenheter
Saksnummer: 202460438
Siste bevegelse: Siste dok. 09.05.2025

Waldemar Thranes gate 51 D - Bruksendring av lager/garasje til enebolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202216828
Siste bevegelse: Siste dok. 06.02.2025

Waldemar Thranes gate 51 B - Etablering av to bad
Saksnummer: 202554460
Siste bevegelse: Siste dok. 23.05.2025

Waldemar Thranes gate 62 C - Bruksendring - Seksjonsnummer 24
Saksnummer: 202462353
Siste bevegelse: Siste dok. 20.05.2025

Waldemar Thranes gate 62 C - Omgjøre kjøkken til soverom og opparbeiding av kjøkken i stue
Saksnummer: 202462439
Siste bevegelse: Siste dok. 14.05.2025

Waldemar Thranes gate 62 B - Bruksendring Seksjon 12
Saksnummer: 202462490
Siste bevegelse: Siste dok. 20.05.2025

Waldemar Thranes gate 62 E - Utskiftning av vannledninger
Saksnummer: 201908769
Siste bevegelse: Siste dok. 28.06.2021

Fougstads gate 7 - Installering av to trappeheiser
Saksnummer: 202460264
Siste bevegelse: Siste dok. 16.10.2024

Fougstads gate 7 - Fasadeendringer og renovering av bad
Saksnummer: 202553051
Siste bevegelse: Siste dok. 29.04.2025

Oslo er under stor utvikling og byggeprosjekter/ utvikling i nærområdet må påregnes. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin saksinnsyn portal:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/218/78:
11.09.1934 - Dokumentnr: 910725 - Best. om vann/kloakkledn.

14.03.1935 - Dokumentnr: 990826 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

15.12.1989 - Dokumentnr: 88980 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

30.09.1924 - Dokumentnr: 900817 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA MARIDALSVN 40B - UTGÅTT

08.05.1934 - Dokumentnr: 900765 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:218 Bnr:177

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av

salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger 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: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 725,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Ved behov for en ekstra visning er det inkludert kr. 3 500,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 140,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 123 305,- 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 27. juni 2025

Ansvarlig megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Bjerregaards gate 56E

Bjerregaards gate 56E

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 410 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	5 min 0.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km

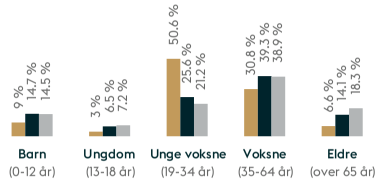
Offentlig transport

Falck Ytters plass	Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.7 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.5 km

Barnehager

Akersbakken barnehage (1-5 år)	39 barn	3 min 0.2 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	5 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	64 barn	6 min 0.5 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
Alexander Kiellands plass - Ba...	4 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	2 min
SiO Athletica Vulkan	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud

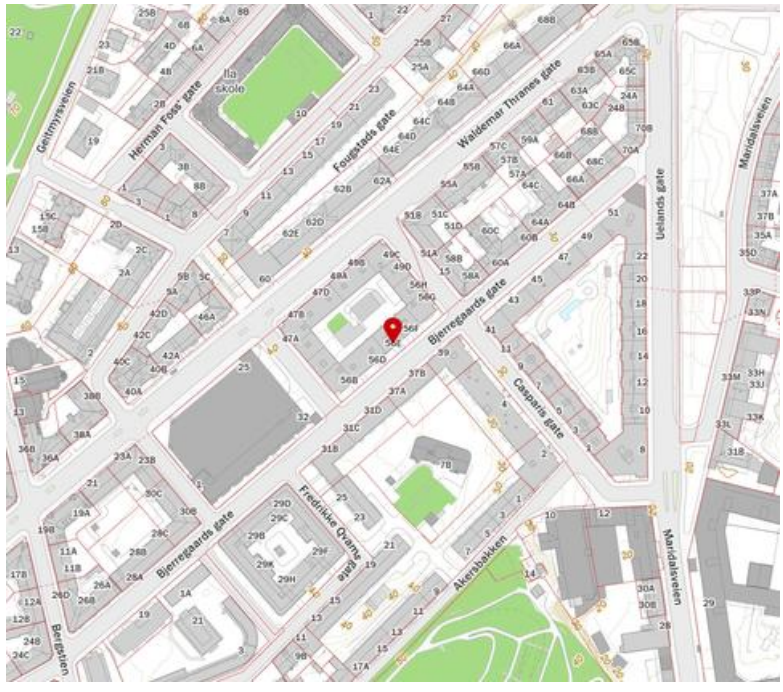
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

Serveringstilbud

Meget bra 86/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Aksjeleilighet
Bjerregaards gate 56E
0174 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 27/06/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:218, Bnr: 78
Hjemmelshaver:	Bjerregaardsgate Boligselskap AS v/Jonas Sønnesyn / Elin Kathrine Saunes
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1934
Tomt:	4992 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jonas Sønnesyn
Befaringsdato:	23.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med blokkbebyggelse fra tilsvarende tidsperiode og med lik stilart. Kort gangavstand til kollektivtransport og servicetilbud.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 5 etasjer + kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur, bærende elementer og etasjeskillere av betong-og murkonstruksjoner. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp. Vinduer med 2-lags glass. Fasaden er bestående av teglstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble oppgradert i 2019 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Det ble ikke påvist særlige sprekkdannelser eller annen unormal bruksslitasje på overflatene.
Badet ble rehabilitert i 2019 med nytt sluk, tettesjikt og øvrig våtrom. Bemerkninger gis blant annet vedrørende sprekkdannelser i veggen bak nedre del av toalettskålen og på gulvet i dusjen.
Kjøkkeninnredning med jevnt over normal bruksslitasje, men stedvise hakk/merker forekommer i benkeplaten.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,53 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer, i hovedsak originale.
Varmekabler på badet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Automatiske sikringer.
Felles varmtvann.
Hovedstoppekranene er montert ute i felles oppgang, tilgjengelig bak en inspeksjonsluke ca over inngangsdøren til leiligheten.
Sekundære stoppekraner er montert på badet og på kjøkkenet.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.oslo.kommune.no
Informasjon fra oppdragsgiver, herunder muntlig informasjon og fremvist/oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Microsement på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Heltre gulvbord. Flislagt gulv i gangen. Microsement på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
2019: Badet ble rehabilitert.
2019: Ny kjøkkeninnredning.
2019: Gulvet ble slipt ned.
2019: Overflatene ble oppgradert og malt.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	10	0	0	0	0
1. Etasje	61	0	0	0	61	0
SUM BYGNING	61	10	0	0	61	0
SUM BRA	71					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.

BRA-e:

Kjellerbod x 2.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med nr 152A: Ca 7,9 kvm.
Kjellerbod, merket med nr 152B: Ca 2,2 kvm.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue: 23 mm internt.
- Kjøkken: 20 mm internt.
- Soverommene: 18 mm internt.

Totale avvik på langs av leiligheten ble målt til mer enn 30 mm og dette medfører at TG 3 settes.
Avviket kan utbedres ved å f eks avrette gulvet med avrettingsmasse.
Prisestimat for utbedring anslås til mellom 50.000 - 100.000kr og inkluderer ikke ny parkett, belistning eller øvrig.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jonas Sønnesyn.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

27/06/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2019 med vegger av microsement og slett himling.
Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Bak toalettskålen så har våtromsplaten og tilhørende microsement blir komprimert ved bruk av toalettet og dermed har det oppstått sprekker i overflaten. Silikonfugen mellom toalettskålen og bakveggen utvider seg når det legges vekt på toalettskålen. Ettersyn av bakenforliggende konstruksjoner anbefales da disse kan være for mykt bygget opp slik at toalettskålen gir etter ved belastning.
Mindre sprekkdannelser/riss i overgangen mellom vegg og himling/gulv.

Naturlig avtrekk med påvist trekk ved papirtest. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.
Dørbladet har fuktskader på nedre del.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Baderomsgulv med microsement og varmekabler.
Mindre sprekker forekommer i dusjen og avskallinger i microsementen rundt slukristen.

Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:50. Øvrig gulv er tilnærmet flatt og stedvis med et lite fall i retning av dusjen. Det er etablert en membranoppkant på 15 mm eller mer ved dørterskelen og dermed tillates det flate gulv utenfor dusjen iht TEK-17.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2019 med tilhørende vannlås.
Det ble observert en mansjett i underkant av klemringen i sluket.
Dokumentasjon på utførelse foreligger.

Det bemerkes at jordingskabelen til varmekablene kommer ut mellom klemringen og sluket, dette medfører en potensielt utett overgang som kan føre til en lekkasje hvis f eks sluket går tett.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur. Fuktsøk ble foretatt på overflatene og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på disse punktene.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

IKEA-kjøkken fra 2019 med finerte benkeplater, slette skapfronter og flislagt backsplash.
Integrerte hvitevarer og frittstående komfyr/platetopp.
Ventilator med antatt utkast til felles ventilasjonssjakt(ledes inn mot badet), forøvrig se kommentar under punkt 6.3 - Ventilasjon.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert.

Merknader: En komfyrvakt skal monteres hvis kontakten til komfyr/platetopp ble endret i 2019. Det fremkommer ikke av fremvist samsvarserklæring at det ble utført arbeider på kontakten og det kan dermed antas at stikkontakten til platetopp/komfyr er eldre enn 2010, dvs at det ikke er krav om komfyrvakt da kontakten ikke ble endret.

Waterguard er et krav i TEK-17 ved vanninstallasjoner i rom uten sluk og anbefales at monteres.

Treverket har begynt å bli mørkt rundt kjøkkenkranen. Forsiktighet med vannsøl på dette punktet anbefales da vannet kan trekke inn i platetoppen hvis overgangen mellom kjøkkenkranen og benkeplaten ikke er tilstrekkelig forseglet.

Mindre hakk og merker forekommer i benkeplaten.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom ble pusset opp i 2019 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Gulvbordene ble slipt ned i 2019 og må forventes å være originale, samt at sprekkdannelser vil forekomme mellom gulvbordene og vil variere med luftfuktigheten i boligen. Overfladisk slitasje forekommer på kjøkkengulvet.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer med 2-lags glass fra 1997.
Inngangsdør med B-30 brannklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk for det meste fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør og det er montert et fordelerskap på badet.
Stoppekranene og fordelerstammene tilhørende badet er montert i fordelerskapet og stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon. Et overløp er etablert i fordelerskapet og lekkasjevannet skal synliggjøres på badet via en siklemikk(hvitt deksel) ved toalettet.
Kursene i fordelerskapet er merket.
Stoppekranene til kjøkkenet er plassert under kjøkkenvasken, men hvor rørene er koblet til hovedstammene er ikke kjent/synlig.
Varerørene til vannrørene på kjøkkenet er ikke forseglet med en endetetting og dette medfører at lekkasjevann fra kursen kan renne ut på kjøkkenet.
Leilighetens hovedstoppekraner og tilhørende vannmåler er plassert i en kasse ovenfor inngangsdøren til leiligheten, i oppgangen.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det foreligger ikke informasjon om at det har blitt utført en rørrehabilitering og dette kan være aktuelt mtp den høye alderen til vann-og avløpsrørene i bygget.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Ifølge FDV-dokumentasjonen som ble fremvist for sisternen så skal lekkasjevann synliggjøres via en siklemikk på venstre side(sett forfra) av toalettet. Denne er ikke montert og lekkasjevann fra sisternen vil ikke synliggjøres.
Synlig membran på omsluttende vegger rundt sisternen.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig ventilasjon med avtrekk på badet. Avtrekk ved papirtest ble påvist i ventilen på badet, men ikke når ventilatoren er aktiv.
Ventilatoren på kjøkkenet er antatt koblet inn på en felles ventilasjonssjakt og dette medfører en risiko for at matos blåses inn til øvrige beboere. Bruken av en mekanisk vifte må godkjennes av styret i blokken.
Det er kun montert en friskluftsventil i hele leiligheten og den er på soverommet, øvrig soverom/kontor og stue har ikke en kilde til passiv friskluft.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

www.bmtf.no

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det elektriske anlegget har varierende alder og det ble fremvist samsvarserklæringer for utførte arbeider i 2019 og 2024, det henvises til disse for utfyllende informasjon om hva som ble utført.

Automatiske sikringer med jordfeilbryter kun på badet. Kursbetegnelse foreligger og fremstår som oppdatert.

Merknader: Anlegget er delvis udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten og i stor grad dagens bruk. Kjøkkenet har blitt flyttet ut til dagens plassering og det originale kjøkkenet er dagens hovedsoverom. Barnerom/kontor er godkjent som et tidligere pikeværelse.

Det ble fremvist dokumentasjon for blant annet utførte arbeider på badet og samsvarserklæringer for arbeider som er utført på el-anlegget i regi av dagens eier.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Bak toalettskålen så har våtromsplaten og tilhørende microsement blir komprimert ved bruk og dermed har det oppstått sprekker i overflaten. Silikonfugen mellom toalettskålen og bakveggen utvider seg når det legges vekt på toalettskålen. Ettersyn av bakenforliggende konstruksjoner anbefales da disse kan være for mykt bygget opp, slik at toalettskålen gir etter ved belastning.

Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er helt tett og dette medfører at tilluften ikke er tilstrekkelig. Det må etableres en luftespalte på minimum 10 mm slik at tilluften er tilstrekkelig. Dette vil bidra til at avtrekket på badet forbedres.

Dørbladet har fuktskader på nedre del.

Mindre sprekkdannelser/riss i overgangen mellom vegg og himling/gulv.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Mindre sprekker forekommer i dusjen og avskallinger i microsementen rundt slukristen.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Det bemerkes at jordingskabelen til varmekablene kommer ut mellom klemringen og sluket, dette medfører en potensielt utett overgang som kan føre til en lekkasje hvis f eks sluket går tett da vann kan vandre langs ledningen og inn under membranen.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduene har noe høy alder og utskiftning må påregnes på sikt.
Flassende emalje forekommer på beslaget under vinduene.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Varerørene til vannrørene på kjøkkenet er ikke forseglet med en endetetting og dette medfører at lekkasjevann fra kursen kan renne ut på kjøkkenet.

Ifølge FDV-dokumentasjonen som ble fremvist for den innebygde sisternen så skal lekkasjevann synliggjøres via en siklemikk på venstre side(sett forfra) av toalettet. Denne er ikke montert og lekkasjevann fra sisternen vil ikke synliggjøres.

6.3 Ventilasjon

Det er kun montert en friskluftsventil i hele leiligheten og den er på soverommet, øvrig soverom/kontor og stue har ikke en kilde til passiv friskluft.
Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600. For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sønnesyn, Jonas Solstad	9578-5999-4-1953325	2025-06-21 20:34:01
Saunes, Elin Kathrine	9578-5999-4-1110244	2025-06-22 14:46:39

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
21. jun. 2025

Oppdragsnummer
29-0197/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjerregaards gate 56E, 0174 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Jonas Sønnesyn, Elin Kathrine Saunes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mars 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3325147.1.3 (5666)
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av Bygg Miroslaw Bekisz, i oktober og november 2019. Våtromsarbeidet ble utført av VVS gruppen AS. El Automasjon AS og Elektro union utførte elektriker-arbeidet. Badet ble pigget opp til betongen, og bygd opp igjen. Taket ble erstattet og det ble lagt nye spotlights og nye varmekabler. Det ble installert ny dusj, toalett og servant. Nye baderomsmøbler ble montert. Uttak til vaskemaskin ble "bygd inne", men dette kan reverseres.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS gruppen AS. Arbeidet ble gjort i oktober-november 2019. Badet ble pigget opp til betongen, og bygd opp igjen.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av Bygg Miroslaw Bekisz, i oktober og november 2019. Våtromsarbeidet ble utført av VVS gruppen AS. El Automasjon AS og Elektro union utførte elektriker-arbeidet. Badet ble pigget opp til betongen, og bygd opp igjen. Taket ble erstattet og det ble lagt nye spotlights. Det ble installert ny dusj, toalett og servant. Nye baderomsmøbler ble montert. Uttak til vaskemaskin ble "bygd inne".

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke. Så vidt jeg husker ble det gjort noe fasadearbeid akkurat i det vi flyttet inn våren 2015.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har spurt styret om å få en oversikt over arbeid gjennomført tilbake i tid, men ikke fått den enda.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro union, høsten 2019, på badet: - legge og tilkobling varmekabel, montere spotter (5 stk), tilkobling lys over speil - bytte av gamle ledninger - montere ny stikkkontakt Gulbrandsen & Olimb AS, sommeren 2024: - bytte av stikkkontakt på soverom

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Våren 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: Jeg har spurt styret om å få en oversikt over arbeid gjennomført tilbake i tid, men ikke fått den enda.

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Bygården ble bygget for 100 år siden. Jeg vet at kjøkkenet på et tidspunkt ble flyttet fra det som i dag er ett av soverommene.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2020. Det foreligger dokumentasjon.

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Det kan ikke kalles "sprekker", men noen steder i overgangen fra vegg til golv og rundt sluk har mikrosementen som ligger på topp sprukket litt opp. Dette er bare estetisk og synes i liten grad.

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?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Forrige tilstandsvurdering må være fra forrige salg, for 10 år siden. Men vi får ny tilstandsvurdering nå ifb. med salg.

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? Siste er fra e-takst juni 2025.

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

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

Beskriv: Generalforsamlingen har vedtatt, og kommunen har godkjent, bygging av balkonger inn mot bakgård. En vesentlig del av leilighetene vil nok ønske å bygge balkong. De som ønsker balkong, må dekke det selv. Etter at kommunen godkjente, ble det oppdaget at det var behov for å søke endring med unntak fra TEK17 for mindre avvik. Når dette er avklart er det sannsynlig med oppstart av bygging av balkonger innen kort tid.

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

Eventuell kommentar: Kan ikke kalle det en konflikt. Men det er ikke alle 160 aksjehavere som ønsker at det skal bli bygget balkonger.

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

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

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

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0197/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Saunes, Elin Kathrine	2025-06-22	Sønnesyn, Jonas Solstad	2025-06-21

Identifikasjon: bankID Saunes, Elin Kathrine

Identifikasjon: bankID Sønnesyn, Jonas Solstad

Signicat

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5666
Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

Velkommen til årsmøte i Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 6. mai kl. 18:00 og lukker 12. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5666

Det holdes også et frivillig møte 6. mai kl. 18:00 , Ila skole (kantine).

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Utskifting av porttelefonsystem
8. Utbygging av balkonger i bakgården
9. Innhente en juridisk vurdering fra ekstern/uavhengig advokat om lovligheten av vedtak i sak 8 fra Årsmøtet i 2022.
10. Allokering av styrehonorar etter "Ordinær drift" og "Balkong-aktiviteter"
11. Etablering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) for boligselskapet

Med vennlig hilsen,
Styret i Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

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

Styreleder Rasmus Steen Pettersen er valgt som møteleder.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Daniel Vestøl og Åse Meyer er valgt.

Sak 3
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 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsregnskap 2024 - 5666 Bjerregaardsgates Boligs. AS.pdf
2. Revisjonsberetningen 5666.pdf
3. Årsrapport styrearet 2024.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Martin Schau
  Beboer siden 2019 og har et sterkt ønske om å bidra til et godt bomiljø for alle beboere. Som styremedlem vil jeg fokusere på å fremme samarbeid og kommunikasjon mellom beboerne, samt jobbe for å forbedre fellesområdene og sikre at alle stemmer blir hørt.

  Erfaring fra ulike frivillige verv, relevant erfaring fra et yrkesliv i helsevesenet og lederutdanning og erfaring fra Forsvaret. I tillegg har jeg påbegynt en master i øk/adm. Jeg tror at mine ferdigheter innen kommunikasjon og organisering vil være til nytte for styret.

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

- Hans Kristian Rustad

Professor i nordisk litteratur, UIO.
Tidligere styreverv:
Institutt for lingvistiske og nordiske studier ved UiO - 4 år
Høgskolestyret for daværende Høgskolen i Hedmark - 4 år
Styremedlem og visepresident i internasjonal organisasjon for lyrikkforskning (INSL) - 8 år
Diverse utvalg i kulturrådet
Leder for fagrådet NORLA - Norsk litteratur i utlandet
Medlem i Tristan Vindtorns poesipris

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

- Ida Ruth Mathisen
  Ida har 8 års erfaring fra styrearbeid i boligselskapet. Hun har veldig god kjennskap til bygget og tilhørende infrastruktur

Sak 7
Utskifting av porttelefonsystem

Forslag fremmet av:
Didrik Bakke

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eksisterende ringeklokketablå og dørtelefoner begynner å bli gammelt og utdatert. Tidvis fungerer systemet dårlig for beboere, problemer med å åpne ytterdør fra dørtelefoner, svært dårlig lyd på dørtelefon, etc.

Det er ønskelig at det blir vurdert å gjøre en oppgradering. Med den nye muligheten til å åpne ytterdør digitalt, bør det ses på løsninger for porttelefon system som kan integreres med dette, eksempelvis digital ringeklokke i Unloc. Det bør også undersøkes om det finnes andre leverandører som kan være aktuelle mtp. kostnad og kvalitet.

Dersom forslaget blir vedtatt, vil styret undersøke de leverandører i markedet som kan være aktuelle, og deretter vurdere etter eget skjønn om det er hensiktsmessig og kostnadseffektivt om systemet skal oppgraderes.

Styrets innstilling
Styret har hatt dialog med Unloc ang overgang til digital ringeklokke. Prisen vi har fått fra Unloc er: Ordinære pris er 790,- per måned per oppgang. Men etter forhandling, og siden vi har veldig mange oppganger, kan vi få dette til 490,- per måned per oppgang.

Basert på dette vil det koste hver leilighet 588kr pr år å gå over til digital ringeklokke.

Boligselskapet har et gammel og utdatert callinganlegg. Vi ser at det er behov for en del vedlikehold av anlegget og at det kan være tidkrevende å få tak i deler. Overgang til digital ringeklokke vil også gjøre det enklere å

oppdatere oversikt over beboere.

Samtidig må det nevnes at er prisingen av Unloc er best egnet for sameier som har mange leiligheter som benytter samme oppgang. Pris på 588kr pr leilighet pr år er vesentlig høyere enn kostnadene vi har knyttet til ringetelefoner i dag.

Styret er positiv til utskiftning av porttelefonsystem

Forslag til vedtak

Boligselskapet går til anskaffesle av Unloc eller tilsvarende system med en maks prisramme på 600kr pr leilighet pr år

Sak 8

Utbygging av balkonger i bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det henvises til vedtak av GF 2022 om at styret igangsetter balkongprosjektet. Slik prosjektet den gang forelå var ikke gjennomførbart, og styret har derfor revidert prosjektet for å kunne få godkjenning hos Plan og bygg. Det foreligger nå tillatelse til tiltak. Endringen går primært ut på at eksisterende brannkonsept beholdes, hvilket endrer balkongenes plassering og pris. Styret ønsker derfor at prosjektet legges frem for nytt vedtak. Vedlagt saksfremstilling: Balkongprosjektet 2025. Det vises også til Tillatelse til tiltak fra Plan og bygg, og tilbud fra Balkongteam.

Omfang: 120 enheter (alle leiligheter med en full side mot bakgård) får tilbud om balkong, hvorav 12 stk i 1.etg er fransk balkong.

Pris:
Pris for vanlig balkong: 160-200 000
Pris for franskbalkong: 60-100 000

Prisen inkluderer balkong, dør/vindu og sikkerhetsmargin. Prisen vil variere mellom leilighetene grunnet variasjon i Dette er prisene vi er blitt forespeilet. I større prosjekter kan det alltids dukke opp uforutsette kostnader. Når aksjeeiere tar stilling til prosjektet ber vi dere derfor legge på et usikkerhetspåslag på opp til 20%.

Ved anskaffesle av balkong som er finansiert gjennom fellesgjeld vil dette ha påvirking på den månedlige kostnaden for beboer som får balkong. Basert på DNB sin priskalulator vil et lån på 175 000kr til 5,5% rente med nedbetalingstid på 30 år gi en økning i felleskonstader på 1059kr pr mnd.

Finansiering:
Prosjektet vil bli finansiert gjennom et felles låneopptak, fellesgjelden fra dette lånet vil bli fordelt ut på leilighetene som får etablert balkong/franksbalkong.

Styrets innstilling

Styret er for forslaget; Balkonger mot bakgård vil være svært positivt for bomiljø og trivsel, samtidig som at det bedrer sikkerheten mhp både rømning og manglende vedlikehold.
Når brannkalkongene uansett må rehabiliteres er en god måte å besørge verdiøkning for boligselskapet ved kostnadsbærende vedlikehold. Kostnaden vil gi en verdiøkning av bygget, samtidig som at det gir en nytteverdi. Styret mener alle mulige forhold nå er vurdert, og med godkjenning fra PBE dermed fullt ut realiserbart.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at bygging av balkonger i bakgården starter i hendhold til godkjenning fra Plan, Bygg og Eiendom (PBE)-202552937-3 Tillatelse til tiltak

Vedlegg

4. BB56 - Revidert balkongprosjekt mai 2025.pdf

Sak 9

Innhente en juridisk vurdering fra ekstern/uavhengig advokat om lovligheten av vedtak i sak 8 fra Årsmøtet i 2022.

Forslag fremmet av:
Axel Brynjulfsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har tidligere etterspurt om styret har innhentet en juridisk vurdering av lovligheten av vedtak i sak nr 8 fra Årsmøtet avholdt 12. mai 2022. Jeg vet ikke om dette er utført. Hvis styret allerede har gjort dette, trekkes forslaget i sin helhet. Dog ber jeg om at vurderingen legges frem for fellesskapet.

Bakgrunnen for forslaget er at jeg ser for meg at de som får negative konsekvenser (økonomiske og praktiske) som følge av etablering av balkonger, kan samle seg og gå til søksmål mot fellesskapet med hjemmel i-vedtektenes §9.2 jf Aksjelovens §5-21 (minoritetsvern). Jeg tenker at dette kan utløse mye uro, samt potensielt betydelige utgifter til fellesskapet i form av juridisk bistand og saksbehandling. Da mener jeg at det er elegant med en avklaring i forkant.

For ordens skyld: jeg bor selv i en hjørneleilighet med balkong mot gaten, og ingen vinduer mot bakgården. Jeg har ikke direkte egeninteresse i utfallet av balkongsaken, utover at jeg ønsker å unngå uro og kostnader for fellesskapet.

Styrets innstilling

Sak nr 8 fra Årsmøtet avholdt 12. mai 2022 knytter seg til "Bygging av balkonger mot bakgården".

Denne saken er tatt opp som en ny og oppdatert sak på årets Generalforsamling. I prosessen med omprosjekteringen og søknad til godkjenning hos PBE er flere rådgivere, konsulenter og saksbehandlere

gått god for løsningen. Styret er ikke i tvil om lovligheten, og basert på dialog med OBOS og erfaring fra balkongutbygger mener styret det vil være ekstremt lite sannsynlig at et eventuell søksmål mot fellesskapet med hjemmel i vedtektenes §9.2 jf Aksjelovens §5-21 (mindretallsvern) vil vinne frem.

Styret mener det vil være unødvendig bruk av ressurser å gjennomføre en juridisk vurdering av saken fra 2022.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal innhente en juridisk vurdering fra ekstern/uavhengig advokat om lovligheten (jf Vedtektene §9.2 i jf Aksjelovens §5-21) av vedtak i sak 8 fra Årsmøtet i 2022. Der nevnte vedtak finnes ugyldig eller tvilsomt, skal styret be om veiledning for hvordan et forslag skal utarbeides for å ta hensyn til minoriteten som ikke begunstiges av forslaget.

Sak 10

Allokering av styrehonorar etter "Ordinær drift" og "Balkong-aktiviteter"

Forslag fremmet av:
Axel Brynjulfsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Balkongsaken kan potensielt bli et omfattende arbeid for styret, og jeg lurer på hvordan kostnader tilhørende dette skal allokeres. Eventuell bygging av balkonger vil gi en solid gevinst til de berørte enhetene, samtidig som leiligheter som ikke får etablere balkong, ikke vil øke i verdi. Dermed tenker jeg det er rimelig at det avklares at alle kostnader til prosjektering, oppfølging, bygging m.fl. skal dekkes av de begunstigede enhetene, og ikke av fellesskapet. Dette inkluderer den tiden styret bruker på prosjektet, som øvrige leiligheter ikke bør betale for.

For ordens skyld: jeg bor selv i en hjørneleilighet som ikke kan etablere balkong mot bakgården.

Styrets innstilling

Balkongprosjektet er per tidspunkt lagt opp med en avtale som skal besørge prosjektet med minst mulig behov for oppfølging fra styret. Ønsket fra forslagsstiller er i så måte ivaretatt så langt det går.

Med det sagt, mener styret at revidert balkongprosjekt ikke kan ses fullt ut isolert fra boligselskapet som helhet, da eksisterende brannbalkonger fortsatt er boligselskapets ansvar.

For et borettslagstyre er det høyest uvanlig å benytte et timeregistreringssystem eller annen form for administrativ spesifisering av timebruk. Dette vil dra med seg mer tidsbruk og kostnader som styret anser unødvendig.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret skal sørge for at alle kostnader forbundet med Balkongprosjektet dekkes av enheter som får etablert balkong. Dette omfatter alle kostnader som oppstår som følge av prosjektet, herunder også intern tid brukt av styret, eller andre som mottar kompensasjon fra selskapet, gjennom allokering av styrehonorar etter "ordinær drift" og "Balkong-aktiviteter".

Sak 11

Etablering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) for boligselskapet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Om IN ordning (hentet fra OBOS)

Visste du at individuell nedbetaling av fellesgjeld gir deg mer økonomisk frihet og mulighet for lavere husleie?

Med en IN-ordning kan du selv bestemme hvordan du betaler ned fellesgjeld. IN-ordning står for individuell nedbetaling av fellesgjeld, og gjelder for deg som er andelseier i borettslag, eller planlegger å bli det. Det betyr at du har mulighet til å betale ned din del av fellesgjelden i borettslaget.

De fleste borettslag har tatt opp et felles lån for å dekke kostnader tilknyttet borettslaget. Det kan for eksempel være i forbindelse med bygging, oppussing eller vedlikehold. Lånet er forhandlet fram for alle boligene samlet, og fellesgjelden er din del av dette lånet.

Men hva innebærer egentlig IN-ordningen for deg som boligeier eller boligkjøper? Her er fem fordeler!

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt aksjeeier i vårt aksjeselskap å innbetale sin andel av fellesgjelden. En aksjeeier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av aksjeselskapets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra aksjeselskapet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte aksjeeiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Aksjeselskapet, ved styret, inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte aksjeeiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i aksjeselskapets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De aksjeeiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med aksjeselskapet. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på aksjeselskapets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan aksjeeieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er

kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Aksjeselskapet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for aksjeeierne
Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for aksjeeiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Aksjeeiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?
Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i aksjeselskapet?
IN-ordningen medfører ikke at aksjeselskapets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av aksjeselskapet. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

1. Bruk den banken du vil

Med IN-ordningen kan du bruke den banken du ønsker for å betale ned fellesgjelden. Hør med styreleder i borettslaget hva renten på fellesgjelden er i dag, slik at du vet hva du har å forholde deg til. Kanskje er du fagorganisert eller med i en annen organisasjon som gir deg god rente?

2. Verdien på boligen din stiger

Vurderer du å selge boligen din om en stund? Med mindre eller ingen fellesgjeld stiger verdien på boligen, og felleskostnadene blir mindre. Det kan gjøre boligen din mer attraktiv for kjøpere.

Kostnader knyttet opprettelse av IN-ordning (OBOS sine priser)
Kostander for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) i boligaksjeselskaper

Etablering av ordningen om Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag. Pris kr 32 500,-. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5 000,- for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige inn-betalinger. Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, (minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret). Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pris kr 26 500,-.

Styrets innstilling

Det har gjennom årene kommet flere innspill og ønsker om å etablere IN-ordning. Styret mener at dette vil kunne gi økt fleksibilitet til beboere som ønsker å nedbetale fellesgjelden sin og dermed få lavere måndelige kostnader.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Bjerregaardsgates Boligs. AS aksjeselskap vedtar å gjennomfø-re ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i aksjeselskapet sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

BJERREGAARDSGATES BOLIGSELSKAP A/S
ORG.NR. 921 768 435, KUNDENR. 5666

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 559 805	9 295 940	9 404 000	9 874 000
Vaskeri, automatpenger	10	38 754	80 413	80 000	80 000
Andre inntekter	3	97 416	23 200	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 695 975**	**9 399 553**	**9 484 000**	**9 954 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-49 350	-50 000	-50 000
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-291 838	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 090	-18 442	-19 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-248 353	-236 180	-249 000	-261 000
Konsulenthonorar	7	-14 719	-4 011	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-639 123	-458 063	-460 000	-461 000
Forsikringer		-558 929	-517 515	-570 000	-684 000
Kommunale avgifter	9	-1 834 008	-1 850 533	-1 760 000	-1 882 000
Energi/fyring	11	-2 231 524	-2 415 489	-2 105 000	-2 105 000
TV-anlegg/bredbånd		-534 228	-534 231	-560 000	-582 000
Andre driftskostnader	12	-501 890	-689 534	-644 000	-665 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 270 052**	**-7 123 348**	**-6 787 000**	**-7 080 000**
DRIFTSRESULTAT		**2 425 923**	**2 276 205**	**2 697 000**	**2 874 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	18 887	36 874	0	0
Finanskostnader	14	-1 644 473	-1 506 483	-1 427 000	-1 311 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 625 586**	**-1 469 609**	**-1 427 000**	**-1 311 000**
ÅRSRESULTAT		**800 337**	**806 595**	**1 270 000**	**1 563 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		800 337	806 595		

BJERREGAARDSGATES BOLIGSELSKAP A/S
ORG.NR. 921 768 435, KUNDENR. 5666

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	28 891 916	29 183 754
Tomt		2 547 450	2 547 450
SUM ANLEGGSMIDLER		**31 439 366**	**31 731 204**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		49 982	20 916
Forskuddsbetalte kostnader		0	15 813
Andre kortsiktige fordringer	16	3 490	7 100
Driftskonto OBOS-banken		1 341 412	1 467 474
Driftskonto OBOS-banken II		161 634	160 651
Sparekonto OBOS-banken		123 420	964 768
Innestående i andre banker		156 996	234 072
SUM OMLØPSMIDLER		**1 836 934**	**2 870 794**
SUM EIENDELER		**33 276 301**	**34 601 998**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	519 600	519 600
Opptjent egenkapital		5 424 661	4 624 324
SUM EGENKAPITAL		**5 944 261**	**5 143 924**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	25 957 347	27 266 130
Borettsinnskudd	19	656 500	656 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**26 613 847**	**27 922 630**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		164 602	141 736
Leverandørgjeld		363 226	489 833
Påløpte renter		190 364	232 455
Påløpte avdrag		0	236 397
Annen kortsiktig gjeld		0	435 023
SUM KORTSIKTIG GJELD		**718 192**	**1 535 444**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 276 301**	**34 601 998**
Pantstillelse	20	43 866 500	43 866 500
Garantiansvar		0	0

Oslo,10.03.2025
Styret i Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

Rasmus A. Steen Pettersen/s/ Hans Oddgeir Glosli Gjesme/s/ Kai H. Waarie Nilsskog/s/

Susanne Dorthea Dietrichson/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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	6 600 516
Lån/Renter	2 803 416
Eiendomsskatt	155 873
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 559 805**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	1
Bodleie	17 700
Vaskeripenger via DNB-konto	79 715
SUM ANDRE INNTEKTER	**97 416**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

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 350 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 090.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-560
Millab Consult AS	-14 159
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 719**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-381 092
Drift/vedlikehold VVS	-60 569
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 701
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 230
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 969
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-67 303
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 031
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-18 228
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-639 123**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-158 420
Vann- og avløpsavgift	-1 250 108
Renovasjonsavgift	-425 480
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 834 008**

NOTE: 10
VASKERI

Inntekter via betalingsløsning	38 754
SUM VASKERI	**38 754**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-108 043
Olje	-2 500
Fjernvarme	-2 120 982
SUM ENERGI / FYRING	**-2 231 524**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-600
Container	-15 249
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 313
Datautstyr	-1 560
Lyspærer og sikringer	-2 583
Vaktmestertjenester	-269 078
Renhold ved firmaer	-161 028
Snørydding	-2 250
Andre fremmede tjenester	-5 690
Kontor- og datarekvisita	-1 157
Trykksaker	-396
Andre kontorkostnader	-3 965
Porto	-325
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-940
Bank- og kortgebyr	-4 786
Velferdskostnader	-5 869
Tap på fordringer,	-3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-501 890**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2
Renter bank	16 470
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 337
Andre renteinntekter	78
SUM FINANSINNTEKTER	**18 887**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-1 643 978
Renter på leverandørgjeld	-495
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 644 473**

NOTE: 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	4 205 552	
Avskrevet i år	-42 056	
		4 163 496
Tilleggsbebyggelser		
Tilgang 2006-2011	24 978 202	
Avskrevet i år	-249 782	
		24 728 420
SUM BYGNINGER		**28 891 916**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-291 838**

Tomten ble kjøpt i 1989.
Gnr.218/bnr.78

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader	3 490
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 490**

NOTE: 17
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 519 600.
Fordelt på 5 196 aksjer à kr 100.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2006	-4 610 000	
Nedbetalt tidligere	1 868 490	
Nedbetalt i år	174 596	
		-2 566 914
DNB Bank		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,84 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	93 807	
Nedbetalt i år	48 158	
		-1 458 035
DNB Bank		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,75 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2011	-22 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 941 698	
Nedbetalt i år	958 302	
		-16 100 000
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,60 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2015	-3 000 000	
Opprinnelig 2016	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 039 875	
Nedbetalt i år	127 727	
		-5 832 398
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-25 957 347**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-656 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-656 500**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	656 500
Pantelån	25 957 347
Påløpte avdrag	0
TOTALT	**26 613 847**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	28 891 916
Tomt	2 547 450
TOTALT	**31 439 366**

Resultatanalyse 2024
Bjerregaardsgates Boligselskap A/s

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	9 559 805	9 404 000	-155 805	-2 %
Vaskeri	38 754	80 000	41 246	52 %
Andre inntekter	97 416	0	-97 416	100 %
Sum driftsinntekter	**9 695 975**	**9 484 000**	**-211 975**	**-2 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-49 350	-50 000	-650	1 %
Styrehonorar	-350 000	-350 000	0	0 %
Avskrivninger	-291 838	0	291 838	100 %
Revisjonshonorar	-16 090	-19 000	-2 910	15 %
Forretningsførerhonorar	-248 353	-249 000	-647	0 %
Konsulenthonorar	-14 719	-20 000	-5 281	26 %
Drift og vedlikehold	-639 123	-460 000	179 123	-39 %
Forsikringer	-558 929	-570 000	-11 071	2 %
Kommunale avgifter	-1 834 008	-1 760 000	74 008	-4 %
Energi/fyring	-2 231 524	-2 105 000	126 524	-6 %
TV-anlegg/bredbånd	-534 228	-560 000	-25 772	5 %
Andre driftskostnader	-501 890	-644 000	-142 110	22 %
Sum driftskostnader	**-7 270 052**	**-6 787 000**	**483 052**	**-7 %**
Driftsresultat	**2 425 923**	**2 697 000**	**271 077**	**10 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	18 887	0	-18 887	100 %
Finanskostnader	-1 644 473	-1 427 000	217 473	-15 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-1 625 586**	**-1 427 000**	**198 586**	**-14 %**
Årsresultat	**800 337**	**1 270 000**	**469 663**	**37 %**

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BJERREGAARDSGATES BOLIGSELSKAP A/S

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BJERREGAARDSGATES BOLIGSELSKAP A/S.

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 selskapets 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 selskapet 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 selskapet 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: W6ZLE-IJXFX-MKMJF-4SPYJ-GKI5Q-CSZMP

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

Årsrapport styreåret 2024

Bjerregaards Gates Boligselskap AS

Generelle opplysninger om boligselskapet

Aksjeselskapet består av 160 leiligheter knyttet til aksjer. Bjerregaardsgates Boligs. AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921768435, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse: Bjerregaards Gate 56 A-H, Waldemar Thranes Gate 47 A-D og 49 A-D.

Gårds- og bruksnummer: 218 78

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bjerregaardsgates Boligselskap AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets sammensetning

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte bestått av:

Styreleder	Rasmus Pettersen
Styremedlem	Susanne Dietrichson
Styremedlem	Hans Gjesme
Styremedlem	Kai Hosam Warie Nilsskog

Varamedlem Ida Ruth Mathisen
Varamedlem Kristian Evensen

Styrets overordnede målsetning:

- Styret skal arbeide for et hyggelig, trygt og sikkert bomiljø
- Styret skal holde felleskostnadene/kostnadsnivået på et fornuftig nivå. Det skal jobbes aktivt med å sikre konkurransedyktige avtaler med leverandører, samt optimalisere forholdet mellom pris og kvalitet
- Styret skal utføre kontinuerlig vedlikehold og overvåkning av bygningsmassen slik at bygget er i tilfredsstillende teknisk stand
- Styret skal prioritere lønnsomme (vedlikeholds) investeringer, dvs. investeringer som antas å resultere i en samlet verdiøkning av eiendom og leiligheter som overstiger investeringskostnaden
- Styret skal sikre en god økonomistyring, med en tilfredsstillende økonomisk buffer for uforutsette kostnader.

Styrets arbeid 2024-2025
Det har vært avholdt 11 styremøter i perioden, i tillegg til arbeidsmøter, møter med leverandører, befaringer og kontroller. Det er besvart over 1000 e-poster i perioden, i tillegg til Vibbo-samtaler, smser, telefonsamtaler, og styrets interne korrespondanse. Det har vært et hektisk år, og styret har ikke fått prioritert sosiale treff, som julemiddag.

Følgende større arbeider er blitt gjennomført:

- Asbestsanering i kjelleren: Omfattende utbedring, rengjøring og kontroll av utførelse fra 2021 (192 saneringspunkter ifbm rørventiler på fjernvarmeanlegget som skal utskiftes)
- Innhentet tilbud og organisert utskiftning av vinduer, jmf vedtak fra GF 2024
- Gjennomført tilkobling til 110-sentralen, jmf vedtak fra GF 2024. Dette medførte endringer på anlegget etter krav fra brannvesenet.
- Oppfølging av balkongprosjektet ihht vedtak fra GF 2022 – tiltaket har nå tillatelse fra PBE
- Dør til søppelrommet: Utbedring av konstruksjon og montering av ny dør.
- Utbedring av glasstak ifbm lekkasjer (pågående)
- Installert ny kjøreport
- Installert mobilnøkkel

Styrets planer framover:

- Fjernvarmeanlegget: Fortsette utskiftning av rørventiler. Mulig utskiftning av pumpe.
- Utskiftning av nødbelysning i trappeoppganger (pågående)
- Balkonger: Rehabilitering av brannbalkonger mot bakgård/gjennomføring av balkongprosjektet ihht vedtak.

- Låssystem: Evaluere det nye mobilnøkkel-systemet for å vurdere opp mot mulig utvidelse av dette, ny løsning for callinganlegget og utskiftning av låssystem.
- Mulig rehabilitering av vaskeribygget
- Fokus på bomiljø (bruk av felles- og uteområder, arrangementer etc.)
- Forbedre vedlikeholdsoversikten og forenkle/bedre styrets systemer
- Se på og evaluere energibesparende tiltak

Kommunikasjon (Vibbo og e-post)

NY STYREMAIL: bjerregardsgt@styrerommet.no

Som et tiltak for å forenkle og forbedre styrets kommunikasjon, oversikt og arkivering, samles alle styrets digitale systemer inn under Vibbo/styrerommet.no (dette er et verktøy levert av Obos som vi allerede abonnerer på). Nåværende offisielle styremail (styret.bb@gmail.com) vil derfor avvikles, og mailadressen bjerregardsgt@styrerommet.no overtar offisielt fom 6.mai.

Beboere anmodes generelt om å benytte seg av meldingstjenesten på Vibbo, da denne løsningen oppleves å gi god oversikt over historikken. Samtidig oppfordres alle å sette seg inn i flere av de andre funksjonene på Vibbo. Til eksempel belastes styret med mye spørsmål man allerede finner svar på under “Temaer”.

For ordens skyld: Bjerregaards gates facebookgruppe fungerer som kommunikasjonsplattform mellom beboere. All offisiell informasjon til og fra styret skjer gjennom Vibbo eller e-post.

Økonomisk oversikt

Boligselskapet styres godt og regnskapet viser tall som forventet. Styret har jobbet hardt for å holde økning av felleskostnader så lavt som mulig, tross dyrtid med økte avgifter, renter og generelle kostnader. De siste par årene er vi blitt anbefalt å øke fellesutgiftene med 20%, men grunnet våre gode marginer har vi vært trygge på å beholde økningen til maks 5%. Det er usikkert om dette kan fortsette i lengden.

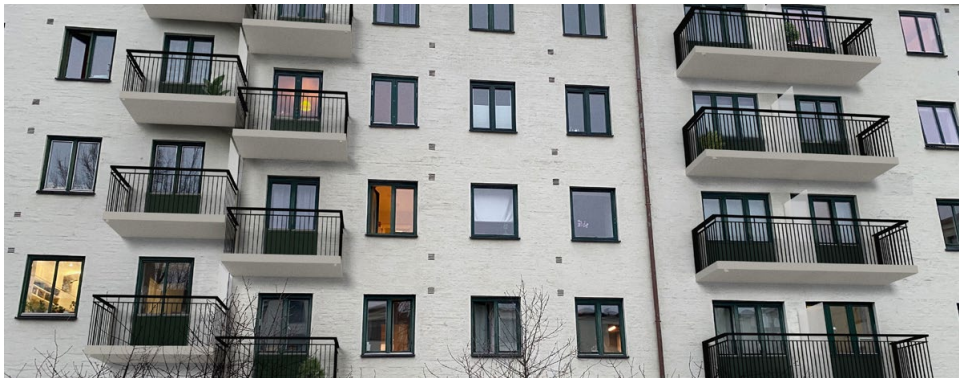
Sosiale verv (hagegruppe, festkomite etc.)

Sommerfest? Grønnsaker fra egen hage? Utekino i bakgården?

Det finnes mange ubenyttede muligheter som ville være svært positivt for bomiljø og trivsel, og boligselskapet ville være tjent med at beboere tar i bruk flere frivillige verv.

Det er rom for å avsette nødvendige midler, og det finnes gode løsninger på Vibbo for å organisere. Men det kreves altså vilje og engasjement.

Kjenner du på et slikt engasjement, oppfordres du derfor å ta kontakt med styret, så vil dette tilrettelegges for.



Revidert balkongprosjekt

Saksfremstilling til generalforsamling
Mai 2025
Bjerregaards gates Boligselskap AS

Bakgrunn

Under generalforsamling 2022 ble det vedtatt å starte prosessen for bygging av balkonger mot bakgården.
Daværende foreslått prosjekt viste seg å ha mangler som gjorde at prosjektet stoppet opp. Styret har siden jobbet med å se på mulige alternativer, og har kommet frem til en realiserbar løsning som forholder seg til rammene gitt av vedtaket i 2022.

Tiltaket fikk godkjenning av plan- og bygningsetaten 15.april 2025 (saksnummer PBE-202552937-3).

Da prosjektet er noe endret, ønsker styret at saken fremlegges for nytt vedtak.

Hva er endret?

Tidligere foreslått prosjekt var basert på et feilaktig premiss om at nytt brannvarslingsanlegg tillott riving av brannbalkongene. Å fjerne brannbalkonger ville derimot utløst nye brannkrav ihht TEK17, som ville vært umulig å innfri uten sprinkling av hele bygget. Kostnaden ville blitt nær doblet for prosjektet, og gitt flere uønskede konsekvenser.

Løsningen er istedet å beholde eksisterende brannkonsept, dvs med sekundærrømning for 4. og 5. etasje via fasade. Ved at brannkonseptet beholdes, utløses ikke nye krav ihht TEK17. Brannbalkonger utvides til 120 cm for å kunne brukes kombinert som bruksbalkong. Plassering av balkongene er dermed gitt av brannbalkongene, som også blir førende for bruksbalkonger i resterende etasjer.

Balkongenes dimensjoner er tilsvarende som tidligere, 120 cm dype og 240cm brede.
Omfanget er likt som tidligere; alle leiligheter med full fasade mot bakgård kan få balkong, totalt 120 stk, hvorav 12 stk er franske.

Det er innhentet ny avtale med entreprenør (tilbake til Balkongteam). Balkongteam har også stått for søknaden.
Prosjektet vil gjennomføres som en totalentreprise etter NS 8407. Dette er bedre egnet for et boligselskap som oss, da entreprenøren tar på seg alt ansvar, inklusive prosjektering og eventuelle underkontrakter, hvilket vil lette arbeidet for styret mest mulig.

Oppdatert pristilbud

Pristilbud fra Balkongteam.

Pris vanlig balkong: 158-164 400,- inkl. mva NOK + 20% sikkerhetsmargin = oppunder 200 000,-
Pris fransk balkong: 53 000-71 540,- inkl. mva NOK + 20% sikkerhetsmargin = 65-85 000,-

Det er variasjon i pris per enhet grunnet ulike dør/vindu-løsninger.

Finansiering

Prosjektet vil kunne finansieres gjennom opptak av felleslån i DNB. Fellesgjelden fra dette lånet vil bli representativt fordelt ut på leilighetene som får etablert balkong eller fransk balkong (IN-ordning).

Basert på DNB sin priskalkulator vil et lån på 175 000kr til 5,5% rente med nedbetalingstid på 30 år gi en økning i felleskostnader på 1059kr pr mnd.

Beboere som ikke ønsker økt fellesgjeld kan betale ut hele balkongprisen ved oppstart, og vil følgelig ikke få noe økt fellesgjeld.

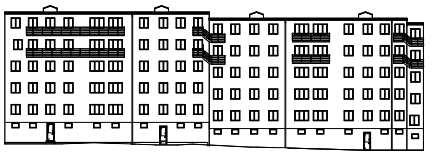
Fasadeoppriss bakgård
Eksisterende



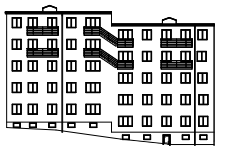
FASAD 1



FASAD 2



FASAD 3



FASAD 4

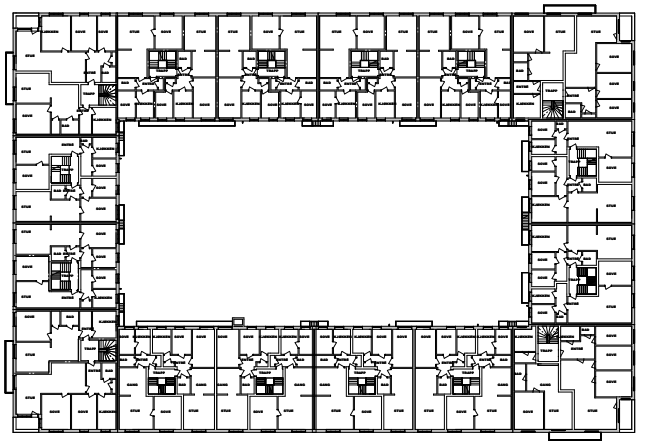


Fasadeoppriss bakgård
Nye balkonger

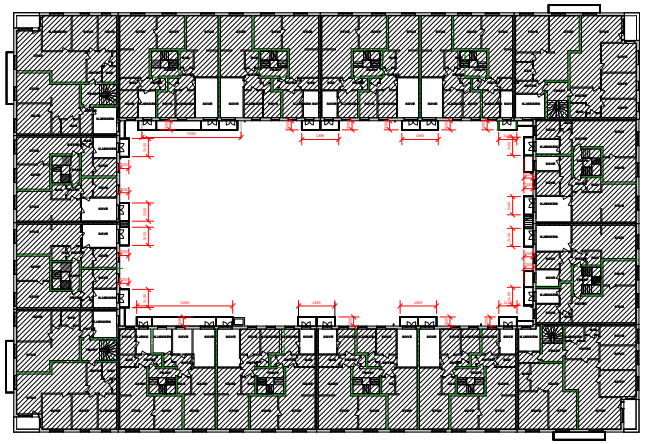




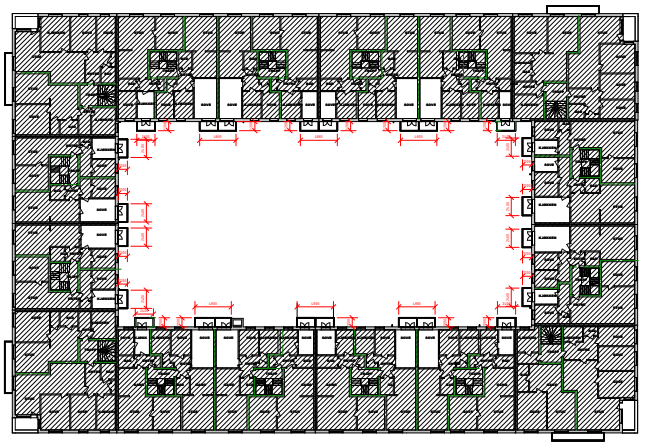
Eksisterende Plan 4-5



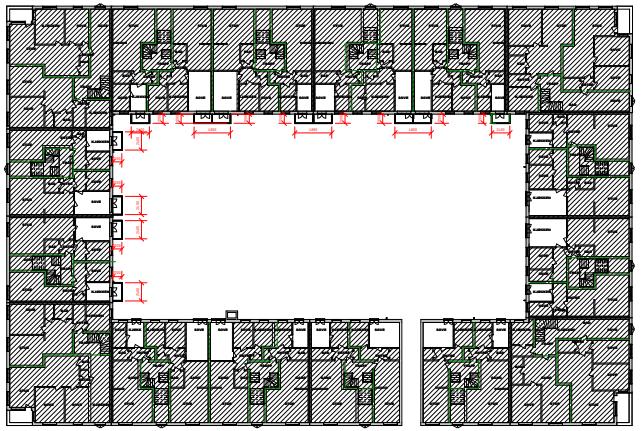
Ny Plan 4-5



Ny Plan 2-3

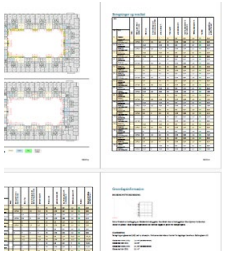


Eksisterende Plan 1



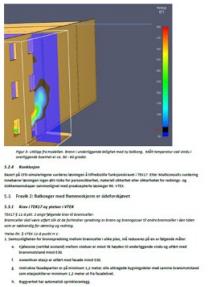
Fagrapporter

Dagslysberegning
For å være sikker på at tiltaket ikke strider i mot noen krav, og at ingen leiligheter belastes negativt, er det gjennomført en dagslysberegning. Det er tatt utgangspunkt i krav fra TEK17 og det er kalkulert for alle rom som påvirkes av balkongutbyggingen. Ingen rom havner under kravet.



Brannrapport
Det er gjennomført brannprosjektering av Multiconsult.
Helhetlig sett vil prosjektet forbedre brannsikkerheten, ved at utkragede balkonger forsinker eventuell brannsmitte via fasade, samt at tilgang og sikring av sekundærrømning via brannbalkonger bedres.

Det er undersøkt om leilighetene som har ett vindu inn mot hjørne kan få fransk balkong. Grunnet for kort vertikal avstand mellom åpninger i fasade, og dermed økt fare for brannspredning, vil ikke dette la seg gjøre.



Positive effekter

Verdiøkning (estimert 300 - 600 000 i 2022)

Økt trivsel med tilgang til lys og luft

Mer stabile naboforhold

Mer levende fasade og bakgård

Økt sosial samhandling

Økt trygghet - “eyes on the street”

Mindre behovstrykk på terrassen gir andre lettere tilgang

Bedre bomiljø



Det gjøres spesielt oppmerksom på:

Brannbalkonger må uansett rehabiliteres

Brannbalkongene er i svært dårlig forfatning, med store sprekkdannelser, eksponert armering som ruster, og dertil nedfall av betongbiter.

Tidligere rapporter er tydelige på at det burde ses nærmere på en utskiftning om ikke brannbalkongene kan fjernes.

Av hensyn til HMS har styret vedtatt at brannbalkongene skal rehabiliteres/ utskiftes snarest mulig. Det er innhentet tilbud på dette, og kostnaden for dette alene er 7,5 millioner.

Uten en gjennomføring av balkongprosjektet som fremstilt, er dette en kostnad som vil belastes alle, uten at investeringen i praksis gir noen faktisk merverdi for boligselskapet og dets eiere.

Det er styrets klare vurdering at det om mulig må tilstrebes en løsning som også skaper verdi og dermed er med på å finansiere vedlikeholdet.







REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 6.05.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.25
Selskapsnummer: 5666 **Selskapsnavn:** Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Rasmus Steen Pettersen er valgt som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Daniel Vestøl og Åse Meyer er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Martin Schau

Varamedlem 1 (kun 1 skal velges)

☐ Hans Kristian Rustad

Varamedlem 2 (kun 1 skal velges)

☐ Ida Ruth Mathisen

Sak 7 Utskifting av porttelefonsystem

Boligselskapet går til anskaffesle av Unloc eller tilsvarende system med en maks prisramme på 600kr pr leilighet pr år

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Utbygging av balkonger i bakgården

Generalforsamlingen vedtar at bygging av balkonger i bakgården starter i hendhold til godkjenning fra Plan, Bygg og Eiendom (PBE)-202552937-3 Tillatelse til tiltak

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Innhente en juridisk vurdering fra ekstern/uavhengig advokat om lovligheten av vedtak i sak 8 fra Årsmøtet i 2022.

Generalforsamlingen vedtar at styret skal innhente en juridisk vurdering fra ekstern/uavhengig advokat om lovligheten (jf Vedtektene §9.2 i jf Aksjelovens §5-21) av vedtak i sak 8 fra Årsmøtet i 2022. Der nevnte vedtak finnes ugyldig eller tvilsomt, skal styret be om veiledning for hvordan et forslag skal utarbeides for å ta hensyn til minoriteten som ikke begunstiges av forslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Allokering av styrehonorar etter "Ordinær drift" og "Balkong-aktiviteter"

Generalforsamlingen vedtar at styret skal sørge for at alle kostnader forbundet med Balkongprosjektet dekkes av enheter som får etablert balkong. Dette omfatter alle kostnader som oppstår som følge av prosjektet, herunder også intern tid brukt av styret, eller andre som mottar kompensasjon fra selskapet, gjennom allokering av styrehonorar etter "ordinær drift" og "Balkong-aktiviteter".

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Etablering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) for boligselskapet

Generalforsamlingen i Bjerregaardsgates Boligs. AS aksjeselskap vedtar å gjennomfø-re ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i aksjeselskapet sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

☐ For

☐ Mot

OBOS

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.

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0197/25 . Vår ref.: 5666-1-152 Dato: 19.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bjerregaardsgates Boligselskap A/S
Organisasjonsnr:	921768435
Aksjonær:	Sønnesyn, Jonas Solstad
Medaksjonær:	Saunes, Elin Kathrine
Leilighetsnummer:	152
Aksjeboenhetsnumer:	00041
Adresse:	Bjerregaards Gate 56 E, 0174 OSLO
Aksjenummer:	4909-4932
Gnr.	218
Bnr.	78

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704) - polisenummer 3325147.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.

Vedtak fra generalforsmaling den 06.05.2025, les mer i innkallingen til generalforsmaling: “Generalforsamlingen vedtar at bygging av balkonger i bakgården starter i hendhold til vedlagte saksdokumenter og godkjenning fra Plan, Bygg og Eiendom (PBE)-202552937-3 Tillatelse til tiltak”.
Styreleder ønsker å få oppgitt telefonnummer og e-post adresse til nye aksjeeiere. Megler bes oppgi dette til forretningsfører sammen med melding om salg. Styret ber om at alle kjøpere gjør seg kjent med boligaksjeselskapets egne nettsider www.bb56.no. Der finner de mye nyttig informasjon. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen tlf. 22 99 18 52 ev. pr. e-post: regine.eriksen@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11500125 10
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,68%
Restsaldo:	2 462 142,00
Innfrielsesdato:	01.02.2037
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	16365320385
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,84%
Restsaldo:	1 445 240,80
Innfrielsesdato:	30.12.2041
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	82104928524
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,75%
Restsaldo:	15 812 500,00
Innfrielsesdato:	01.11.2038
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207469475
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,50%
Restsaldo:	5 776 174,00
Innfrielsesdato:	30.10.2045
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 664,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån/Renter	1 094,10	
Felleskostnader	2 570,40	

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:	84,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 319,-
Annen formue:	5 857,-
Gjeld:	115 526,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11500125 10
Restsaldo:	10 941,60
Kapitalkostnader:	360,87

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	16365320385
Restsaldo:	6 436,20
Kapitalkostnader:	141,07

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	82104928524
Restsaldo:	70 372,98
Kapitalkostnader:	2 139,11

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207469475

Restsaldo:	25 722,87
Kapitalkostnader:	190,10

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 113 473,65,-, pr. dags dato.

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 Regine Kjær Eriksen pr. e-post: regine.eriksen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

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:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Rasmus Steen Askeland Pettersen, e-post: styret.bb@gmail.com. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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 AS
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
e-post: oef@obos.no

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Kontraktsnummer: 59937

5666-1-152 Oslo:19.06.2025

PANTEATTEST

Boligen:

Boligselskap:	Bjerregaardsgates Boligselskap A/S	org.nr: 921768435
Boligens adresse:	Bjerregaards Gate 56 E, 0174 OSLO, 0174 OSLO	bolig nr: 152
Kommune:	OSLO	
Forsikringsselskap:	If Skadeforsikring(35704)	polise nr: 3325147
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Sønnesyn, Jonas Solstad	11.12.1987
SAUNES, ELIN KATHRINE	04-01-1987

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Aksjer	2400	4909-4932	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER
Obligasjon	2900	152	Forretningsfører	

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 59937

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
16.03.2015	Dnb Boligkreditt AS	26	AVTALEPANT

Bjerregaardsgates Boligselskap A/S
V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

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

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 29-0197/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjerregaards gate 56E 0174 OSLO

Betegnelse: Gnr 218, bnr 78 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no