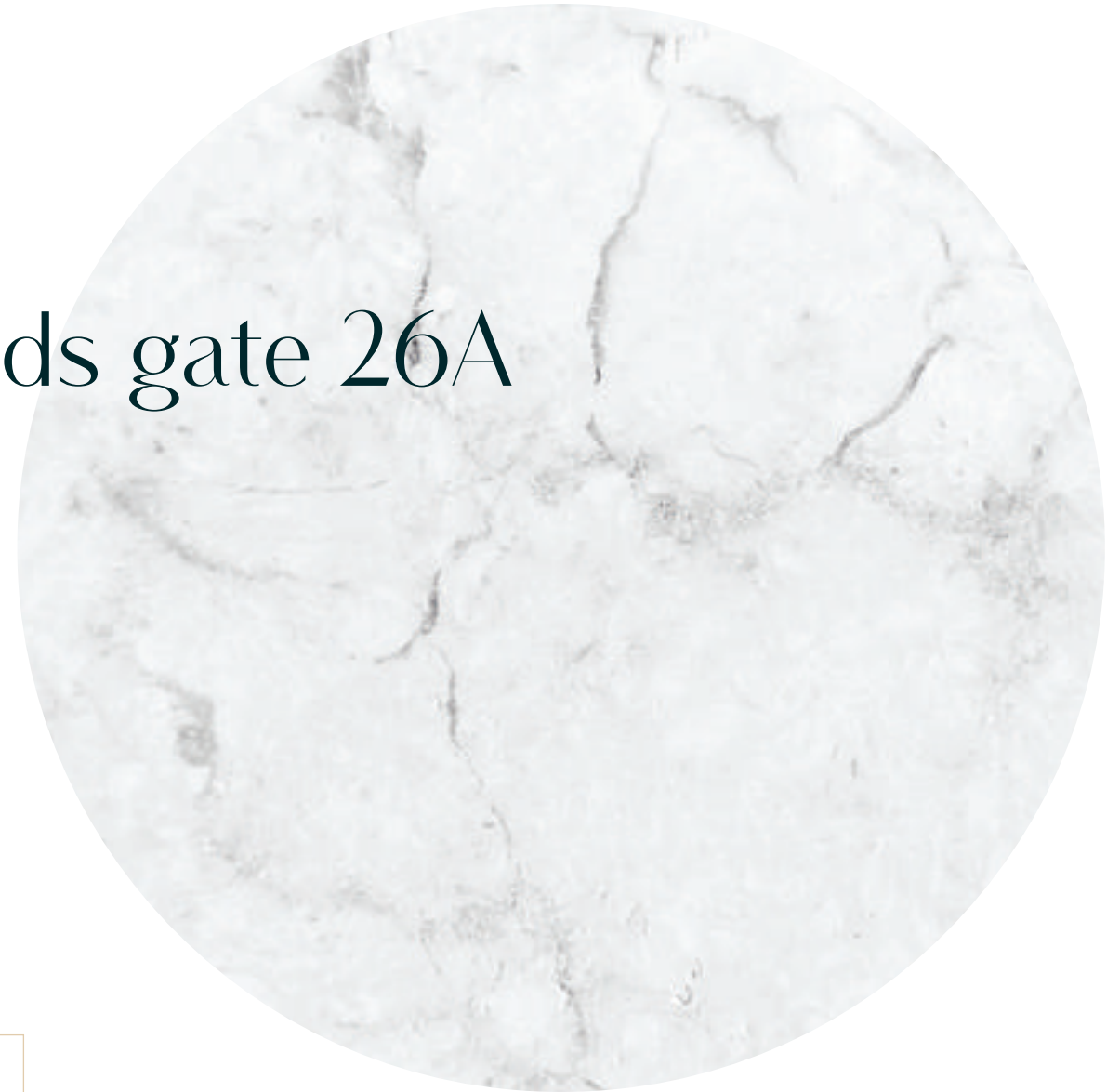


Bjerregaards gate 26A



Velkommen til

Bjerregaards gate 26A



Salgsoppgaven produsert 28. april 2025

St. Hanshaugen

Lys og lekker 3-roms som er vesentlig oppusset 2024 - Balkong- Generøs takhøyde - Peisovn - Rosett og stukkatur

Prisantydning	6 800 000,-
Fellesgjeld	45 571,-
Omkostninger	172 470,-
Totalpris	7 018 041,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 562,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	64 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1902

Megler	Marcus Egeland
Telefon	980 39 150
E-post	m.egeland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Bjerregaards gate 26A! En lys og lekker 3-roms selveierleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på attraktive St. Hanshaugen. Leiligheten har en gjennomgående planløsning og består av innbydende entré, hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning, to gode soverom og flislagt baderom. Her bor du med kort vei til "alt" Oslo har å by på!

- Leiligheten er vesentlig oppusset i 2024 og holder god standard!
- Epoq-kjøkken fra 2024
- Delikat, flislagt baderom overflateoppusset 2024
- Generøs takhøyde
- Rosett og stukkatur
- Sydøstvendt balkong på ca. 2 kvm
- Peisovn i stuen
- Store vindusflater som gir rikelig med luft og lys
- Leiligheten er malt i delikate og tidsriktige farger
- Hyggelig bakgård
- Umiddelbar nærhet til kollektivtransport, dagligvarehandel og servicetilbud

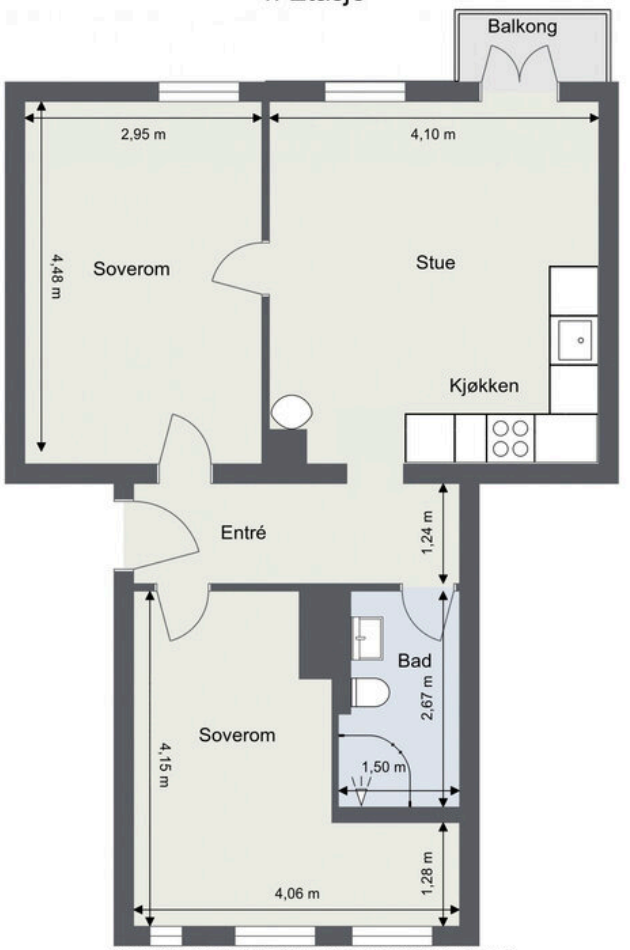
Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	64 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 2 kvm.

Bjerregaards gate 26a
4. Etasje



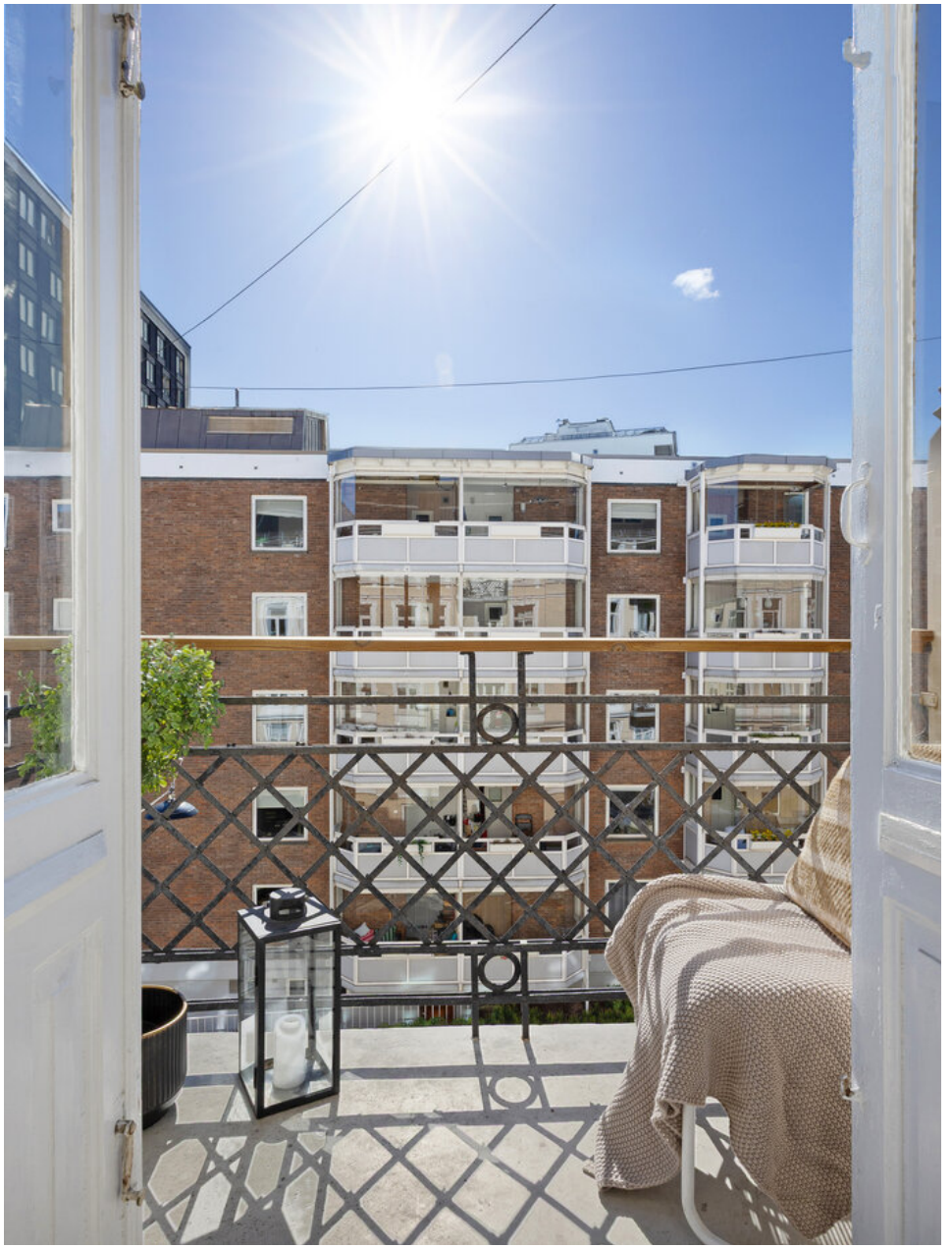
Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.
















ATELIER NOIR


































SAMSUNG












hancom
hancom

Informasjon

Bjerregaards gate 26A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0195/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Bjerregaards gate 26A, 0172 OSLO
Gnr 218, bnr 65, snr 28 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Aleksander Høvik

Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,- (Prisantydning)
45 571,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 845 571,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
171 120,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
172 470,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
185 170,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 018 041,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 030 741,- (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
1902

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 2 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 2 kvm.

Innhold

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

Entré:
Velkommen inn! Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. God plass til sko og yttertøy.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med generøs takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med luft og lys. God plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-benk og spisebord. Det er også en herlig peisovn som varmer godt på kalde høst- og vinterdager. Fra stuen er det utgang til sydøstvendt balkong på ca. 2 kvm.

Delikat Epoq-kjøkken fra 2024 med åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Av hvitevarer er det integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Soverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og masse oppbevaringsplass i garderobeløsning. Soverom to er også av god størrelse og har plass til seng og garderobeløsning.

Baderom:
Pent, flislagt baderom som er overflateoppusset i 2024 med flis-på-flis og ny innredning. Baderommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Standard

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- Utvendig > Dører - 2
- Kjøkken > 3.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > 3.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

TGIU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Parkering

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

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

El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2024

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: M.H Flislegger AS. Har flislagt bad (flis på flis). Montert alt av baderomsinnventar.
Arbeid utført i perioden, feb-mars, 2025.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen endring.

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: Torshov Elektro AS. har oppgradert elektrisk anlegg. Har lagt nye kurser i forbindelse med flytting av kjøkken og alt som følger med av elektrisk montering. dokumenter følger med på alt av arbeid som er utført.

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

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggeren Oslo AS. Har utført arbeid av rør i forbindelse med kjøkkenmontering i stue kjøkken/løsning. Det er montert vannpumpe fra nytt kjøkken til avløpet. Nye rør samt sensor og stoppekran er montert under vask på kjøkkenet.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Vinduene er gamle og tynne. medfølger sprekk i en av Ytter rutene på stuen.De trekker litt. Ikke alle vinduene har tilfredstillende åpne og lukke funksjon. Slitasje over mange år. Vil anbefale og bytte de. Terrassedøren trenger en oppgradering eller å byttes. den trekker en del. Låses ikke optimalt.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Gulvene har vært veldig skjeve. Vi har oppgradert og jevnet de endel med gjevningsmasse og lagt ny eikeparkett over.
Det er en gammel bygning så det er fortsatt noen ujevnheter diverse steder. Noe som kan medføre noe knirking diverse steder når man går på det. Det er noen

mindre sprekker i parketten, en liten i stuen og i gang.

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? Det skal være gjort i Mars 2025 av takstmann og vil medfølge i takstrapporten.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Badet er ikke registrert som et eget bad. Det kan søkes om slik at det blir offisielt. Toalettsetet kan strammes eller byttes.

Bygningssakkyndig

Per Kristian Låche

Byggemåte

UTVENDIG
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Bygningen har malt to-fløyet balkongdør i tre.
Balkong med smijern rekkverk og betong dekke

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har vedovn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Vedovn i stue, elektriske varmekabler i badegulvet, panelovner i øvrige rom.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier 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 - rød

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

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

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

Vedovn i stue, elektriske varmekabler i badegulvet, panelovner i øvrige rom.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 562,- pr. mnd.

Inkluderer: Bredbånd, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.

Felleskostnader drift 3 140

Renter lån 1212.87.83790 273

Avdrag lån 1212.87.83790 149

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 413 475,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 653 900,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bjerregaards Gate 26, orgnr. 994908413

Om sameiet

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

Styrets arbeid i 2024:

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

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

Styret har gjennom året vært i dialog med flere tilbydere som kan lever og montere nye dører til brannbalkonger samt dører til gårdsrom og gate. Vi har hatt dialog/befaringer med tilbydere men det har tatt lang tid å få frem tilbud hvor en leverandør tar ansvaret for både dører og montasje. Det er kommet inn tilbud nå de siste ukene.

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

For nærmere informasjon se vedlagte innkalling og protokoll for årsmøte som var avholdt 07.04.2025.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 45 571,- pr. 02.04.2025

Lånenummer: 12128783790, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.04.2025: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 02.04.2025: 1 595 157
Andel av saldo: 45 571
Første termin/første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 30.09.2039)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har pant i boligen til sikkerhet.

Fellesformue

Kr 21 867,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt. Sameiet har ikke husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Vedtektene inneholder ingen begrensninger for dyrehold.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 861 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1904. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra byggegodkjente tegninger mot dagens bruk. Kjøkken er flyttet ut i stuen for å etablere ekstra soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/218/65/28:
04.04.1903 - Dokumentnr: 900508 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:65
Gjelder denne registerenheten med flere

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

02.04.2025 - Dokumentnr: 374948 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.03.1976 - Dokumentnr: 506018 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 8/280

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 37 SEKSJONER
16 03 92 BOLIGSEKSJON NR. 6,7,8 OG 9 ER ENDRET TIL
NÆRINGSSEKSJON IFLG. TGL.L. PAR 18.

20.08.2014 - Dokumentnr: 694001 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 8/280

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 483,-

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 28. april 2025

Ansvarlig megler

Marcus Egeland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98039150

Meglerforetaket

Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Vedlegg

Bjerregaards gate 26A

Bjerregaards gate 26A

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 403 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	549 elever, 28 klasser	6 min 0.4 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	509 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Møllergata skole (1-7 kl.)	227 elever, 15 klasser	14 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	14 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	23 min 1.7 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Edvard Munch videregående skol...		11 min

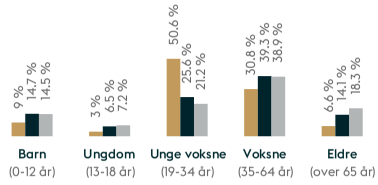
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Falck Ytters plass	3 min
Ila skole	6 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	3 min
SiO Athletica Vulkan	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Bjerregaards gate 26 A, 0172 OSLO
OSLO kommune
gnr. 218, bnr. 65, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 01.04.2025 **Rapportdato:** 28.04.2025 **Oppdragsnr.:** 12020-1225 **Referansenummer:** WH1447

Autorisert foretak: Per Kristian Låche **Sertifisert Takstingeniør:** Per Kristian Låche **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Per Kristian Låche

Rapportansvarlig



Per Kristian Låche
Uavhengig Takstingeniør
laacheas@online.no
915 46 514

Bjerregaards gate 26 A, 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 65
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Bjerregaards gate 26 A, 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 65
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Bjerregaards gate 26 A, 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 65
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Beskrivelse av eiendommen

En velholdt leilighet med nytt kjøkken, nye overflater og overflatefornyet bad. På grunn av bygningens alder gis noen av punktene tilstandsgrad 2

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1902

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Bygningen har malt to-fløyet balkongdør i tre.
Balkong med smijern rekkverk og betong dekke

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har vedovn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Vedovn i stue, elektriske varmekabler i badegulvet, panelovner i øvrige rom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt, nye fliser lagt på eksisterende, utført i 2025.
Rommet har elektriske varmekabler, fra 1998/1999.
Fall mot sluk er målt til 45.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Utført i inspeksjonsluke bak wc og vask, resultat 7%

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast.
Det er avløpsrør av støpejern. Antatt at disse er fra 1998/99 når badet ble bygget.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Det er installert fiber i leiligheten og det er porttelefon
Automatsikringer og kursoversikt. Ombygging/rehabilitering i november 2024, samsvarserklæring finnes i boligmappa. Ytterligere opplysninger gis av eier.
Røykvarsler og brannslukningsapparat

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

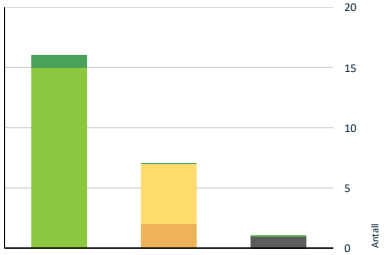
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Tegningene stemmer ikke med dagens bruk

Bjerregaards gate 26 A, 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 65
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Sammendrag av boligens tilstand

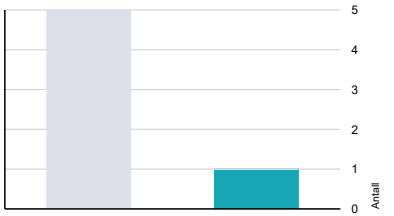
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører - 2 Gå til side

Kjøkken > 3.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Våtrom > 3.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1902

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

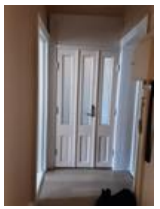
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Koblede vinduer, antatt fra byggeår, må påregnes at disse må renoveres/byttes. Vinduer er en del av fasaden og normalt en del av borettslagets vedlikehold. På bakgrunn av dette settes det ingen umiddelbar kostnad da det er trolig er borettslagets felles kostnad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.



Dører - 2

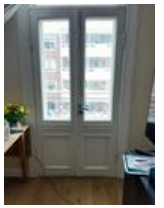
Bygningen har malt to-fløyet balkongdør i tre.

Årstall: 1902 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med smijern rekkverk og betong dekke

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjerregaards gate 26 A, 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 65
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE
Norsk takst

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Boligen har vedovn.



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Andre innvendige forhold

Vedovn i stue, elektriske varmekabler i badegulvet, panelovner i øvrige rom.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, nye fliser lagt på eksisterende, utført i 2025.
Rommet har elektriske varmekabler, fra 1998/1999.
Fall mot sluk er målt til 45.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 1999 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er usikkert hvor lenge membran holder tett. Det er lagt nye fliser på eksisterende fliser og membran, hvor lenge denne løsningen vil holde er usikkert men det vil trolig forlenge levetiden på badet
Det er ingen mulighet for å inspisere overgang fra tidligere membran til eventuell ny membran da det er påført flis lim i sluket

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

Membranen bør skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

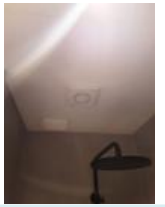




3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

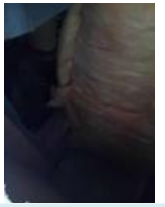


3.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Utført i inspeksjonsluke bak wc og vask, resultat 7%

Årstall: 1999 **Kilde:** Andre opplysninger



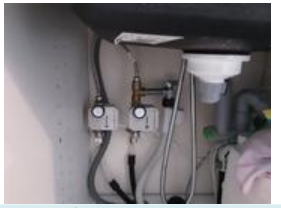
KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Bjerregaards gate 26 A, 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 65
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Antatt at disse er fra 1998/99 når badet ble bygget.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Andre installasjoner

Det er installert fiber i leiligheten og det er porttelefon

TG IU Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer og kursoversikt. Ombygging/rehabilitering i november 2024, samsvarserklæring finnes i boligmappa. Ytterligere opplysninger gis av eier.

Generell kommentar

Det mangler deksel i sikringsskapet





TG 0 Brannteknisk forhold

Tilstandsrapport

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

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

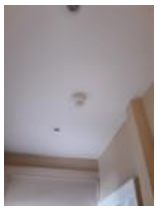
Røykvarsler og brannslukningsapparat

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Bjerregaards gate 26 A, 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 65
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.etasje	55	9		64	2
SUM	**55**	**9**			**2**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad		

Kommentar

BRA-e er bodarealer

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegningene stemmer ikke med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	55	0

Bjerregaards gate 26 A, 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 65
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Per Kristian Låche	Takstingeniør
	Eiers representant	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	65		28	862 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse

Bjerregaards gate 26 A

Hjemmelshaver

Høvik Aleksander Jellestad

Kommentar

Felleskostnader pr dd 3.140,-/mnd

Boligselskap

Sameiet Bjerregaards gate 26

Forretningsfører

BOLIGBYGGELAGET USBL

Organisasjonsnr

994908413

Felles formue

Kr. 21 867 31.12.2024

Felles gjeld:

Kr. 46 026 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på St.Hanshaugen med gangavstand til forretninger og utesteder, skoler og barnehager og offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Felleseiet tomt på 862m2

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evnt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 075 000	2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79328010			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	02.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	31.03.2025		Gjennomgått		Nei

Bjerregaards gate 26 A, 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 65
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	
2	28.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjerregaards gate 26 A, 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 65
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Bjerregaards gate 26 A, 0172 OSLO
Gnr 218 - Bnr 65
0301 OSLO

Per Kristian Låche
Vikenveien 316
1870 ØRJE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WH1447

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Høvik, Aleksander J	9578-5998-4-1125205	2025-04-22 18:01:21

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
22. apr. 2025

Oppdragsnummer
36-0195/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjerregaards gate 26A, 0172 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Aleksander Høvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2024

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: 79328010
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: M.H Flislegger AS. Har flislagt bad (flis på flis). Montert alt av baderomsinnventar. Arbeid utført i perioden, feb-mars, 2025.

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

Eventuell kommentar: Ingen endring

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torshov Elektro AS. har oppgradert elektrisk anlegg. Har lagt nye kurser i forbindelse med flytting av kjøkken og alt som følger med av elektrisk montering. dokumenter følger med på alt av arbeid som er utført.

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

Når ble kontrollen utført? 2024

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggeren Oslo AS. Har utført arbeid av rør i forbindelse med kjøkkenmontering i stue kjøkken/løsning. Det er montert vannpumpe fra nytt kjøkken til avløpet. Nye rør samt sensor og stoppekran er montert under vask på kjøkkenet.

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

Beskriv: Vinduene er gamle og tynne. medfølger sprekk i en av Ytter rutene på stuen.De trekker litt. Ikke alle vinduene har tilfredstillende åpne og lukke funksjon. Slitasje over mange år. Vil anbefale og bytte de. Terrassedøren trenger en oppgradering eller å byttes. den trekker en del. Låses ikke optimalt.

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

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

Beskriv: Gulvene har vært veldig skjeve. Vi har oppgradert og jevnet de endel med gjevningsmasse og lagt ny eikeparkett over. Det er en gammel bygning så det er fortsatt noen ujevnheter diverse steder. Noe som kan medføre noe knirking diverse steder når man går på det. Det er noen mindre sprekker i parketten, en liten i stuen og i gang.

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det skal være gjort i Mars 2025 av takstmann og vil medfølge i takstrapporten.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Beskriv: Badet er ikke registrert som et eget bad. Det kan søkes om slik at det blir offisielt. Toalettsetet kan strammes eller byttes.

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: 36-0195/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Høvik, Aleksander J	**2025-04-22**

Identifikasjon

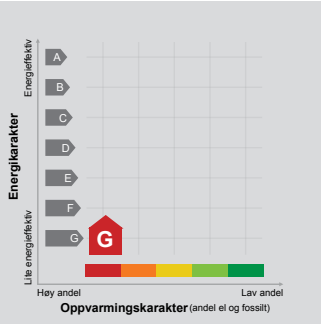
bankID Høvik, Aleksander J

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bjerregaards gate 26A
Postnummer	0172
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	28
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80535813
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-111501
Dato	28.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1902
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Gjennomført prosjekt

Styret i Sameiet Bjerregaards gate 26 bekrefter med dette at prosjektet som har mottatt støtte fra Usbls Miljø- og utviklingsfond er gjennomført som planlagt.

Prosjektet omfattet totalrenovering av bakgården inkludert nytt steindekke, gressplen og et bygg som fungerer som både sykkelskur, oppbevaring av søppelkasser og sosialt område, ny drenering, samt oppretting av fortau og ny asfalt langs byggets ytterfasader.

Prosjektet ble gjennomført innenfor avtalt tidsramme og til avtalt pris.

Vi takker for tilskuddet fra Usbls Miljø- og utviklingsfond som gjorde det mulig for oss å bygge en flott bakgård som innbyr til sosialt samvær.

Med vennlig hilsen

Styret i Sameiet Bjerregaards gate 26

Boligopplysninger:

Sameiet Bjerregaards gate 26
Bjerregaards gate 26 A
0172 OSLO

Vår ref.: 426/28
Type: Boligsameie
Eiere: Aleksander Høvik

Fødselsdato eier: 27.05.1987

Organisasjonsnr: 994 908 413
Seksjonsnr: 28

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 562**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 140
	Renter lån 1212.87.83790	273
	Avdrag lån 1212.87.83790	149

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	45 571	Gjeld siste årsoppg.:	46 026
Klient ajourf. lån:	1 626 537,98	Klient gj. s. årsoppg.:	1 611 105

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12128783790, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.04.2025: 7.2% pa.
Antall terminer til innfrielse: 58
Saldo per 02.04.2025: 1 595 157
Andel av saldo: 45 571
Første termin/første avdrag: 30.06.2016 (siste termin 30.09.2039)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Erik Røshol
Adresse: Bjerregaards gate 26 C
Postnr/-sted: 0172 OSLO
Telefon: Mob.: 90149428
E-post: erik.roshol@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 02.04.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	46 026	Andre inntekter:	1 050
Annen formue:	21 867	Utgifter:	3 391		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	28	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1902
Gårds/bruksnr: 218/65 - seksjon:28
Bygningstype: LB

Boligopplysninger:

Sameiet Bjerregaards gate 26
Bjerregaards gate 26 A
0172 OSLO

Vår ref.: 426/28
Type: Boligsameie
Eiere: Aleksander Høvik

Fødselsdato eier: 27.05.1987

Organisasjonsnr: 994 908 413

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	861.9

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	79328010

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

TV/Bredbånd:
Sameiet har avtale med Telia Norge AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger, ta kontakt med styret.
Sameiet har ikke husordensregler.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bjerregaards gate 26

Mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Loftet, Bjerregaardsgt. 26.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Annicken H. Espeseth.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

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

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 9

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

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

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Didrik Johan Krefting Cappelen for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Tobias Hjulstad for 2 år.

Valgt ble: Sigurd Svensen for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Linnea Røshol for 1 år.

Valgt ble: Tone E. Lillås Lunde for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomité.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Didrik Johan Cappelen Krefting, Bjerregaards gate 26 C, 0172 Oslo.
Styremedlem: Tobias Hjulstad, Bjerregaards gate 26 B, 0172 Oslo
Styremedlem: Sigurd Svensen, Bjerregaards gate 26 D, 0172 Oslo
Varamedlem: Linnea Røshol, Bjerregaards gate 26 C, 0172 Oslo
Varamedlem: Tone E. Lillås Lunde, Fougstads gate 25 A, 0173 Oslo

Anne F. Bergendahl (sign.)
Møteleder

Annicken H. Espeseth (sign.)
Protokollvitne

Vedtekter

for

Sameiet Bjerregaards gate 26 Org nr 994 908 413

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

1 NAVN, INNDELING OG FORMÅL

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

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

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

2 ÅRSMØTE

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

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

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

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

Ordinært årsmøte skal behandle:

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

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

Årsmøtet vedtar vedtekter og husordensregler.

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

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

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

3 STYRET

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

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

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

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

4 DISPOSISJONER OG RÅDERETT

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

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

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

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

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

Utvendige dører og vinduer skiftes av den enkelte seksjonseier.

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

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

6 SKADER / FORSIKRING

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

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

7 DRIFT AV FELLESANLEGG

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

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



INNKALLING 2025

Sameiet Bjerregaards gate 26

Mandag 07.04.2025 kl. 18:00
Loftet, Bjerregaardsgt. 26

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Bjerregaards gate 26

Tid og sted: Mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Loftet, Bjerregaardsgt. 26

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 70.000,- godkjennes.

5. Valg

Det sittende styre består av:
Styreleder Erik Røshol, Bjerregaards gate 26 C (2023-2025)
Styremedlem: Didrik Johan Cappelen Krefting, Bjerregaards gate 26 C (2023-2025)
Styremedlem: Karl Henrik Nordlinder, Bjerregaards gate 26 C (2023-2025)
Varamedlem: Linnea Røshol, Bjerregaards gate 26 C (2024-2025)
Varamedlem: Tobias Hjulstad, Bjerregaards gate 26 B (2024-2025)

5.1 Valg av leder

Styreleder Erik Røshol ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.

Erik Røshol stiller ikke til gjenvalg i styret.
Styremedlem Didrik Johan Krefting Cappelen stiller til gjenvalg, og som styreleder.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Didrik Johan Cappelen Krefting ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.
Styremedlem Karl Henrik Nordlinder ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.

Didrik Johan Krefting Cappelen stiller til valg som styreleder.
Karl Henrik Norlinder stiller ikke til gjenvalg.
Varamedlem Tobias Hjulstad har sagt seg villig til å stille til valg som styremedlem.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Linnea Røshol ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Tobias Hjulstad ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.

5.4 Valg av valgkomite

Styret har tidligere fungert som valgkomité.

Forslag til vedtak: Styret er valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**433 054**	**461 932**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-5 643	71 224
Tilbakeføring av avskrivning	43 136	49 086
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-59 486	-149 188
B. Endring arbeidskapital	**-21 993**	**-28 878**
C. Arbeidskapital	**411 061**	**433 054**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	473 533	460 742
Kortsiktiggjeld	-62 472	-27 688
C Arbeidskapital	**411 061**	**433 054**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Bjerregaards gate 26

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 366 285	1 311 828	1 361 000	1 498 000
Sum leieinntekt		**1 366 285**	**1 311 828**	**1 361 000**	**1 498 000**
Sum inntekt		**1 366 285**	**1 311 828**	**1 361 000**	**1 498 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	9 870	9 165	9 000	10 000
Styrehonorar	2	70 000	65 000	65 000	70 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	43 136	49 086	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		35 573	36 891	42 000	42 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	140 652	119 786	125 000	147 000
Kommunale avgifter/renovasjon		338 757	286 725	335 000	382 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	6 188	0	0	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	7 429	7 963	7 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	7	48 278	29 525	30 000	40 000
Revisjonshonorar		5 851	5 589	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		79 098	75 046	79 000	82 000
Andre honorar	8	1 599	4 188	4 000	2 000
Kontorkostnad		1 335	1 683	0	1 000
TV/bredbånd		247 346	235 723	249 000	260 000
Forsikringer		244 524	232 387	245 000	262 000
Andre kostnader	9	10 730	8 935	1 000	1 000
Sum kostnad		**1 290 365**	**1 167 690**	**1 197 000**	**1 318 500**
Driftsresultat		**75 920**	**144 138**	**164 000**	**179 500**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		37 143	34 221	20 000	20 000
Rentekostnad		118 706	107 135	111 000	115 000
Netto finansposter		**81 563**	**72 914**	**91 000**	**95 000**
Årsresultat		**-5 643**	**71 224**	**73 000**	**84 500**
Overført sameiekapital		-5 643	71 224	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-5 643**	**71 224**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Bjerregaards gate 26

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	361 937	405 072
Sum anleggsmidler		**361 937**	**405 072**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 056
Andre kortsiktige fordringer		3 254	8 494
Forskuddsbetalte kostnader		43 721	248 627
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		426 558	199 565
Sum omløpsmidler		**473 533**	**460 742**
SUM EIENDELER		**835 470**	**865 814**

Balanse 2024 Sameiet Bjerregaards gate 26

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-838 108	-832 465
Sum opptjent egenkapital		**-838 108**	**-832 465**
Sum egenkapital	**10**	**-838 108**	**-832 465**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	1 611 106	1 670 592
Sum langsiktig gjeld		**1 611 106**	**1 670 592**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 254	4 053
Leverandørgjeld		54 478	17 964
Påløpne renter		634	954
Annen kortsiktig gjeld		4 106	4 717
Sum kortsiktig gjeld		**62 472**	**27 688**
Sum gjeld		**1 673 578**	**1 698 280**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**835 470**	**865 814**

Sted:_____ Dato:_____

Erik Røshol
Styreleder

Didrik Johan Cappelen Krefting
Styremedlem

Karl Henrik Nordlinder
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Bjerregaards gate 26

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 188 192	1 051 428
3650 Innkrevde felleskostn. renter	117 545	105 982
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	60 548	154 418
Sum	**1 366 285**	**1 311 828**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	9 165
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	70 000	65 000
Sum	**79 870**	**74 165**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Brannvarslingsanlegg	Port telefonanlegg	Sykkel og avfallskur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	119 000	106 800	720 312
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	119 000	106 800	720 312
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	119 000	105 019	360 156
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	1 781	360 156
Årets avskrivninger :	0	7 120	36 016
Anskaffelsesår :	2008	2010	2014
Antatt levetid i år :	15	15	20

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

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Bjerregaards gate 26

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	58 500	58 500
6361 Fast renhold	52 673	50 260
6364 Matteleie	9 871	9 416
6391 Snømåking/strøing/feiing	9 375	0
6392 Containerleie/tømming	10 233	1 610
Sum	**140 652**	**119 786**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS E-post	6 188	0
Sum	**6 188**	**0**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	7 429	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	7 963
Sum	**7 429**	**7 963**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	6 011
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	17 007	10 135
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6644 Fasade/balkonger	2 125	0
6648 Vedlikehold dører og porter	19 146	13 379
Sum	**48 278**	**29 525**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 599	4 188
Sum	**1 599**	**4 188**

Konto 6714 gjelder utsendelse av varselbrev og tilrettelegging ifm. generalforsamling 2024.

426 Sameiet Bjerregaards gate 26 Org. nr. 994908413

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	974	976
7772 Omkostninger inkasso	2 500	2 500
7773 Omkostninger innkreving	2 255	471
7790 Andre kostnader	5 000	5 000
7795 Husleietap	1	-12
Sum	**10 730**	**8 935**

Konto 7790 gjelder innbetaling av miljøgebyr til Oslo kommune.

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Bjerregaards gate 26

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-832 465	-5 643	-838 108
Sum opptjent egenkapital	**-832 465**	**-5 643**	**-838 108**
Sum egenkapital	**-832 465**	**-5 643**	**-838 108**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

426 Sameiet Bjerregaards gate 26 Org. nr. 994908413

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12128783790**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.09.2039
Opprinnelig lånebeløp:	2 261 147
Lånesaldo 01.01:	1 670 592
Avdrag i perioden:	59 486
Lånesaldo 31.12:	**1 611 106**
Saldo 5 år frem i tid:	1 240 719

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128783790	1	69 054	69 054
	3	63 284	189 852
	6	57 540	345 240
	1	51 797	51 797
	8	46 027	368 216
	9	40 284	362 556
	2	34 514	69 028
	4	28 770	115 080
	1	17 257	17 257
	2	11 513	23 026

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bjerregaards gate 26.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bjerregaards gate 26

Styreleder	Erik Røshol (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Didrik Johan Cappelen Krefting (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Karl Henrik Nordlinder (sign.)	07.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Bjerregaards Gate 26

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjerregaards Gate 26 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: M3Z1U-OI4WL-4442F-NQIVH-U3AE-MUA0P

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: M3Z1U-OI4WL-4442F-NQIVH-U3AE-MUA0P

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-11 16:31:09 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: M3Z1U-OH4WL-4442F-NQJVH-LIJAE-MUA0P

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Bjerregaards gate 26

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

Sameiet Bjerregaards gate 26 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Sameiet Bjerregaards gate 26 ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 994908413
Sameiet Bjerregaards gate 26 består av 33 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Bjerregaards gate 26 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 79328010.
Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.
Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid i 2024.

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

Det er etablert en ny felles avtale for bredbånd i hht vedtak fattet på årsmøtet. Nærmere informasjon om dette blir sendt ut pr. epost til seksjonseierne.

Styret har gjennom året vært i dialog med flere tilbydere som kan lever og montere nye dører til brannbalkonger samt dører til gårdsrom og gate. Vi har hatt dialog/befaringer med tilbydere men det har tatt lang tid å få frem tilbud hvor en leverandør tar ansvaret for både dører og montasje. Det er kommet inn tilbud nå de siste ukene. Styret har ikke lykkes med å få tilstrekkelig med vurderinger og avklaringer i forkant av årsmøtet til å forberede dette som sak for årsmøtet. Styreleder og et styremedlem stiller ikke til

gjenvalg og det blir derfor opp til nytt styre å avgjøre hvordan dette tas videre.

Årsmeldingen er godkjent av styret 21.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____
Eier av andel/seksjon: _____
I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)
Fullt navn: _____
E-postadresse: _____
Telefonnummer: _____
Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 07.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____
Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Sameiet Bjerregaards gate 26

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

usbl

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Bjerregaards gate 26

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Bruksendring av leilighet U0101 fra Næring til bolig inkludert fasadeendring

5.2 Bruksendring av S9 (Kjellerleilighet øverst i Bjerregaardsgate)

5.3 Mandat for å reforhandle TV & Brebåndsavtale

6 Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

6.2 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Bruksendring av leilighet U0101 fra Næring til bolig inkludert fasadeendring

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

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

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

5.2 Bruksendring av S9 (Kjellerleilighet øverst i Bjerregaardsgate)

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

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

Se vedlegg for planskisse og fasade mot Bjerregaards gate.

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

5.3 Mandat for å reforhandle TV & Brebåndsavtale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

6. Valg

Det sittende styre består av:

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

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

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

6.2 Valg av valgkomite

Styret har tidligere fungert som valgkomité.

Arbeidskapital

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

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

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

Balanse 2023 Sameiet Bjerregaards gate 26

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

Balanse 2023 Sameiet Bjerregaards gate 26

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

Sted:_____ Dato:_____

Erik Røshol
Styreleder

Didrik Johan Cappelen Krefting
Styremedlem

Karl Henrik Nordlinder
Styremedlem

426 Sameiet Bjerregaards gate 26 Org. nr 994908413

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

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

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

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Bjerregaards gate 26

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Varige driftsmidler

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

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

426 Sameiet Bjerregaards gate 26 Org. nr. 994908413

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

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

Noter årsregnskap 2023 Sameiet Bjerregaards gate 26

Note 7 - Egenkapital

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

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

426 Sameiet Bjerregaards gate 26 Org. nr. 994908413

Note 8 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bjerregaards gate 26.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bjerregaards gate 26

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

KPMG AS
Nordre Fokserød 14
3241 Sandefjord

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

Til årsmøtet i Sameiet Bjerregaards Gate 26

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

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

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

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

Sandefjord
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

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

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Sameiet Bjerregaards gate 26

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

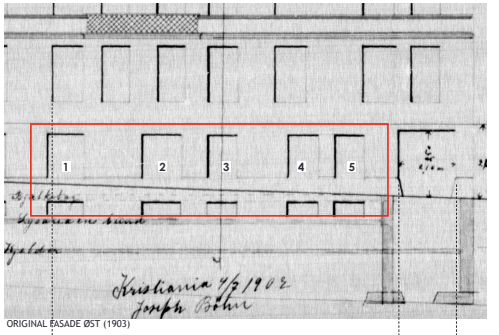
Felles løsninger for Bredbånd/Tv
Vi har hatt en kraftig øking i felleskostnader med dagens Bredbånd og Tv løsning fra Telia. Styret jobber med å fremskaffe alternative tilbud og vil be årsmøtet om fullmakt til å inngå en gunstigere avtale. Dette blir fremmet som egen sak på årsmøtet 2024.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2024

BILDER, ENDRING AV FASADE ØST

E-06



ORIGINAL FASADE ØST (1903)



EKSISTERENDE FASADE ØST (2024)

Det søkes om endring av fasade

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

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

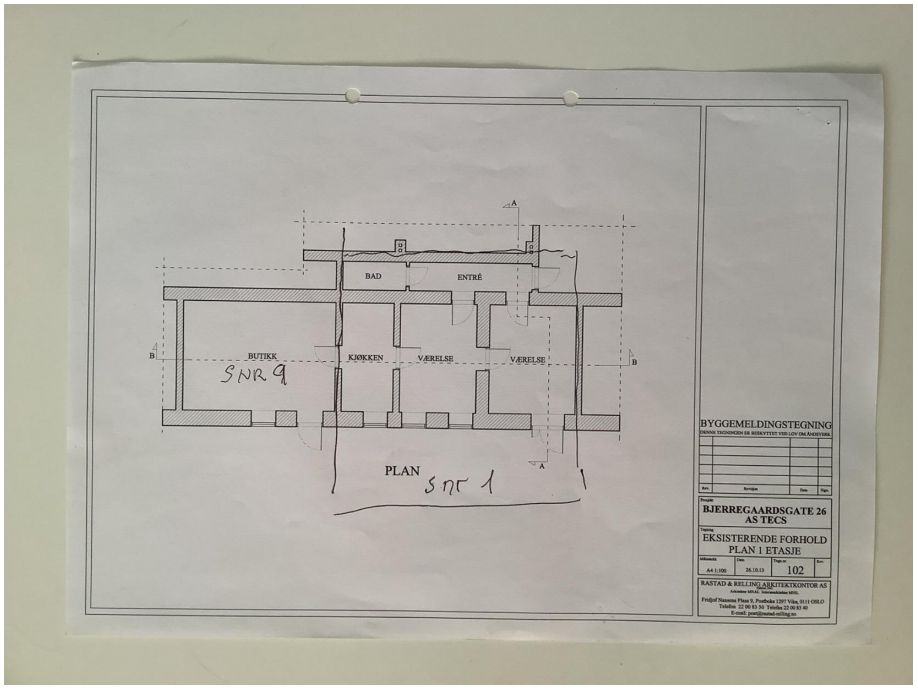
Brystning på originale vinduer er sannsynligvis lavere enn dagens vinduer. Lavere brystning er ikke en ønsket løsning av hensyn til overvann og flom.
Ref. kommuneplanens bestemmelser i **§ 4.2 Avløp og overvann** (jf. pbl § 11-9 nr.3) *"2. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier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

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

TILTAK VIST I RØD RAMME PÅ UTKLIPP


ÅPNING 4: EKSISTERENDE DØR


ÅPNING 4: **NYTT VINDU**


BAD
ENTRÉ
BUTIKK
KJØKKEN
VÆRELSE
VÆRELSE
SNR 9
PLAN SNR 1
BYGGEMELDINGSTEGNING
BJERREGAARDSGATE 26
AS TECS
EKSISTERENDE FORHOLD
PLAN 1 ETASJE
A4 1:100
26.10.13
102
RASTAD & RELLING ARKITEKTKONTOR AS


FASADE MOT BJERREGAARDSGATE
BYGGEMELDINGSTEGNING
BJERREGAARDSGATE 26
AS TECS
EKSISTERENDE FORHOLD
FASADE MOT GATE
A4 1:100
26.10.13
104
RASTAD & RELLING ARKITEKTKONTOR AS

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

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

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

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

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

FULLMAKT

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bjerregaards gate 26

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Som protokollvitne ble valgt: Anne Lillås.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

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

Antall fremmøtte med stemmerett: 8

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 9

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble godkjent.

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Bruksendring av leilighet U0101 fra Næring til bolig inkludert fasadeendring

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

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

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

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

5.2 Bruksendring av S9 (Kjellerleilighet øverst i Bjerregaardsgate)

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

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

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

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

5.3 Mandat for å reforhandle TV & Brebåndsavtale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

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

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

6. Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

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

Vedtak:
Valgt ble: Linnea Røshol for 1 år.

Valgt ble: Tobias Hjulstad for 1 år.

6.2 Valg av valgkomite

Styret har tidligere fungert som valgkomité.

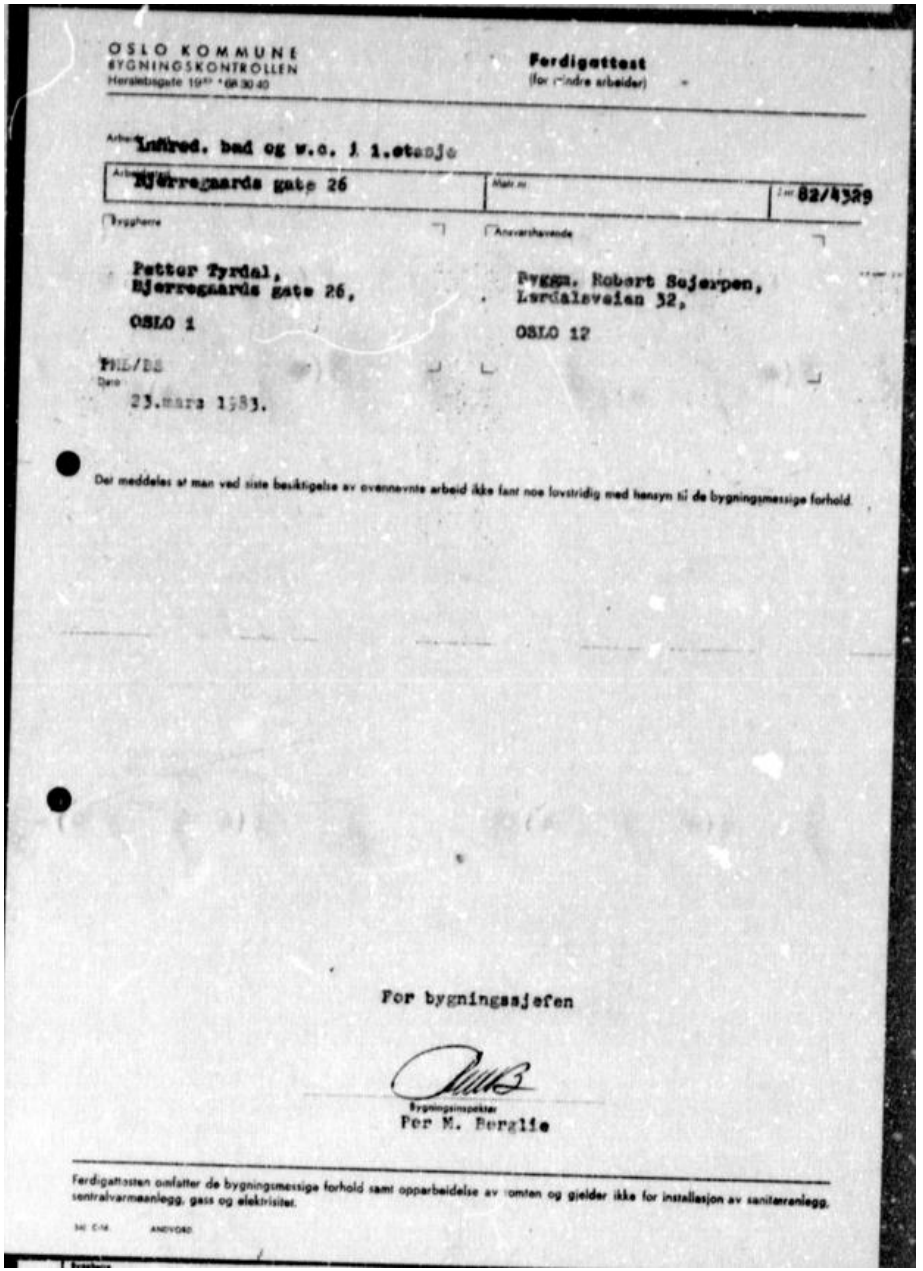
Vedtak:
Styret fungerer som valgkomité.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

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

Anne F. Bergendahl (sign.)
Møteleder

Anne Lillås (sign.)
Protokollvitne valg av årsmøtet



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: **Innred. bad og w.c. i 1.etasje**

Arbeidsstedets adresse	Matr.nr	Løpenr
Bjerregaards gate 26		**82/4529**

Byggherre

Petter Tyrdal,
Bjerregaards gate 26,

OSLO 1

Ansvarshavende

Bygg. Robert Sejerpen,
Lørdalsveien 32,

OSLO 12

PHL/BS
Dato
23.mars 1983.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

NE C-14 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[B] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Bruksendring fra leilighet til kontor og utstillingslokale i 1.etasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bjerregaards gate 26		83/3420

Byggherre

Alterna Forlag A/S
Bjerregaards gate 29 F

0174 OSLO 1

Ansvarshavende

Kyriakos Chrysostomidis
Bjerregaardsgt.29 F

0174 OSLO 1

Date 14.nov.1986

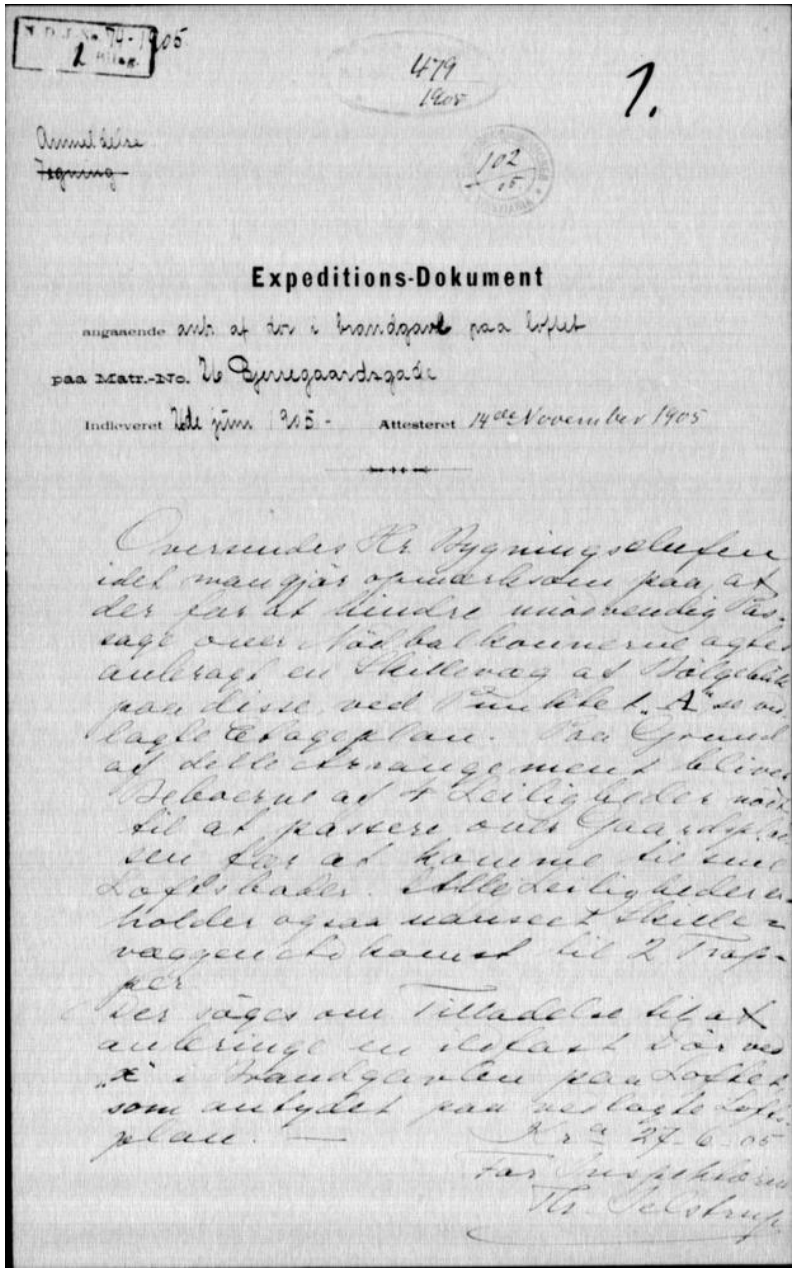
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

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

Bl. C-16. ANDVORD.



1905

479
1905

1.

Anmeldelse
~~Tegning~~

102
15

Expeditions-Dokument

angaaende Anm. af Tegn. i Bygningsloven paa Lysaker

paa Matr.-Nr. 76 Bjørnegaardsgaard

Indleveret 28de Juni 1905 - Attesteret 14de November 1905

Undertegnede Kl. Bygningsinspektør idet man gjør opmærksom paa at der paa det indsendte Tegning over Stabbur paa Gaarden Bjørnegaard ikke findes anført Skillevæg af Bølgeblik paa disse ved Punkterne A og B, saaledes som Bølgeblikket paa Grundplanen. Paa Grund af dette Arrangement kan Tegningen ikke godkjendes, da Bestemmelserne i Byggeloven § 4 Tabel 1 ikke tillader at Stabbure med Bølgeblikvægge opføres saa nær Grænsen som 2 Meter, idet Stabburet maa ligge mindst 4 Meter fra Grænsen, naar Bølgeblikket benyttes til Ydervægge. Stabburet maa derfor ikke komme nærmere Grænsen end 4 Meter, naar Bølgeblikket benyttes til Ydervæggene.

Hvis Vægge af tilladelig Art ønskes anbragt i Stabburet, bedes Tegningen indsendt paa Blanketter som udlevers paa Bygningsinspektørens Kontor.

Kr.a 27-6-05

for Bygningsinspektøren
Th. Selmer

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sondre Dale Stormyr, Bjerregaards gate 26 B, 0172 OSLO, sondreda@gmail.com

ByggConsult
Postboks 75, Lambertseter
1101 OSLO

Dato: 08.03.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201111938-6 Saksbeh: Sissel Haugen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 26B	Eiendom:	218/65
Tiltakshaver:	Sondre Dale Stormyr	Adresse:	Bjerregaards gate 26 B, 0172 OSLO
Søker:	ByggConsult	Adresse:	Postboks 75, Lambertseter, 1101 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 26 B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.03.2012.

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

Pålegget om ferdigstillelse av <dato> er med dette oppfylt.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.03.2012 av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

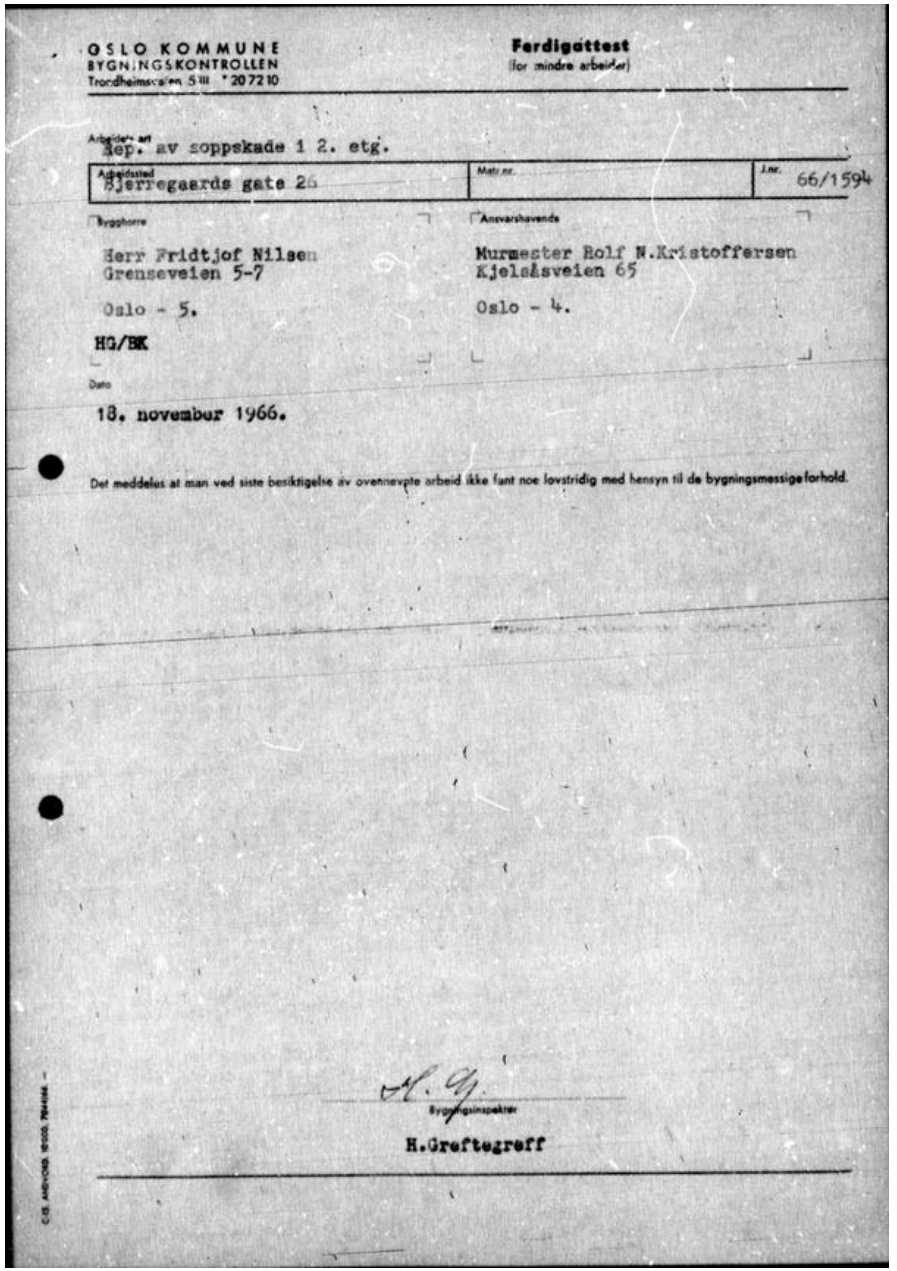
Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Rep. av soppskade i 2. etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bjerregaards gate 2C		66/1594

Bygningsrr
Herr Fridtjof Nilsen
Grenseveien 5-7
Oslo - 5.

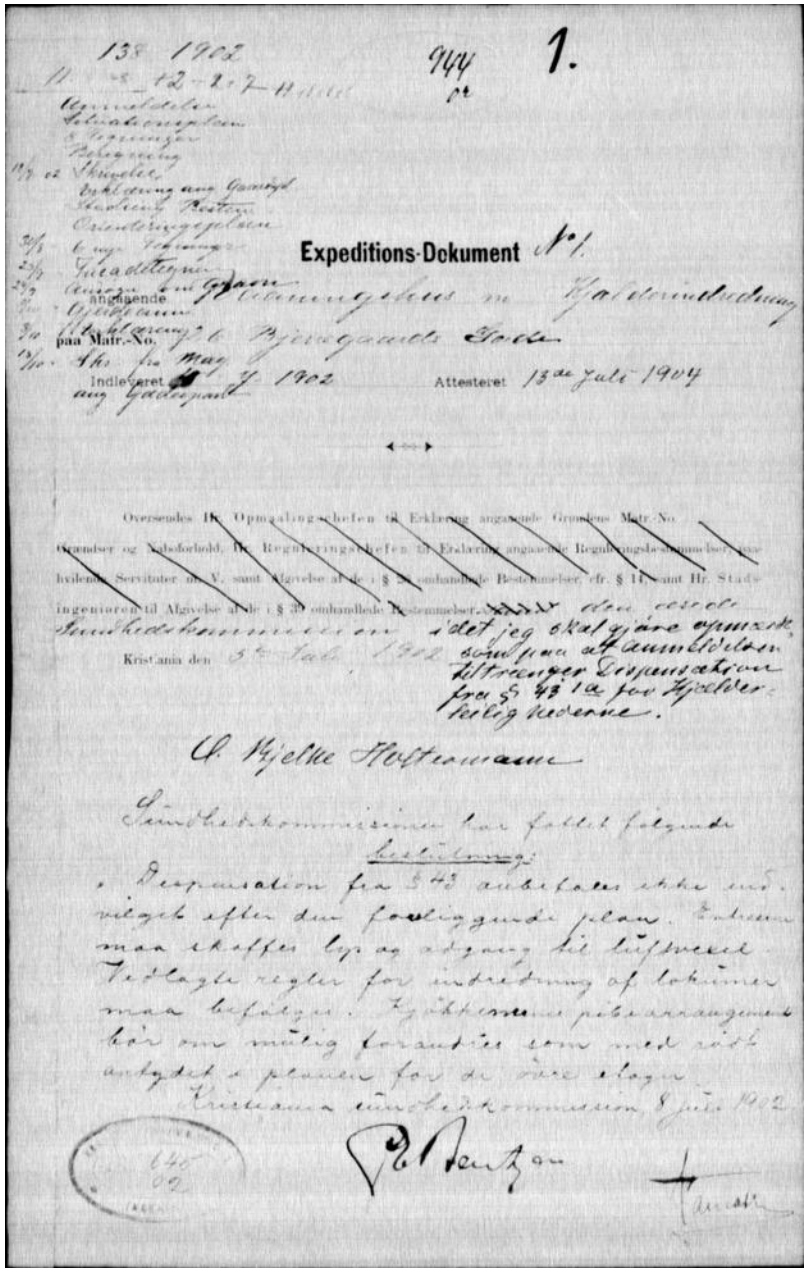
Ansvarshavende
Murmester Rolf N.Kristoffersen
Kjelsåsveien 65
Oslo - 4.

HG/BK

Dato
18. november 1966.

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

Bygningsinspektør
H.Greftegreff



138 1902 944 1.

Expeditions-Dokument N°1.

Indleveret den 7 Juni 1902 Attesteret 13de Juli 1904

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grænser og Naboforhold, Hr. Regulerings-Chefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, hvilende Servitutter m. v., samt Afgivelse af de i § 30 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 11, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 30 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 3de Juli 1902

Grundeiendomskommissionen

Ø. Hjelle Hoffstaadaune

Grundeiendomskommissionen har fattet følgende

Beslutning:

Dispensation fra § 43 anbefales ikke indvilget efter den foreliggende plan. Enhver maa skaffe lys og adgang til luftspræd. Tvistlagte regler for indretning af lokaler maa befølges. Gjældende gade arrangement bør om mulig forandres som med rødt antydet i planen for de øvre etager.

Kristiania Grundeiendomskommission 8 juli 1902.

Ø. Hansen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 18052009

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

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

FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 26

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Marianne Ekerold Netland - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT SANJA DRAGOSAVLJEVIC
Holmboes gate 7B
0357 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201409340-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Grønseth	Dato: 09.03.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 26	Eiendom:	218/65/0/0
Tiltakshaver:	AS TECS	Adresse:	Bennechesg 3, 0169 OSLO
Søker:	ARKITEKT SANJA DRAGOSAVLJEVIC	Adresse:	Holmboes gate 7B, 0357 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 26

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 04.03.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

201409340			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	104	10.02.2015	4/7

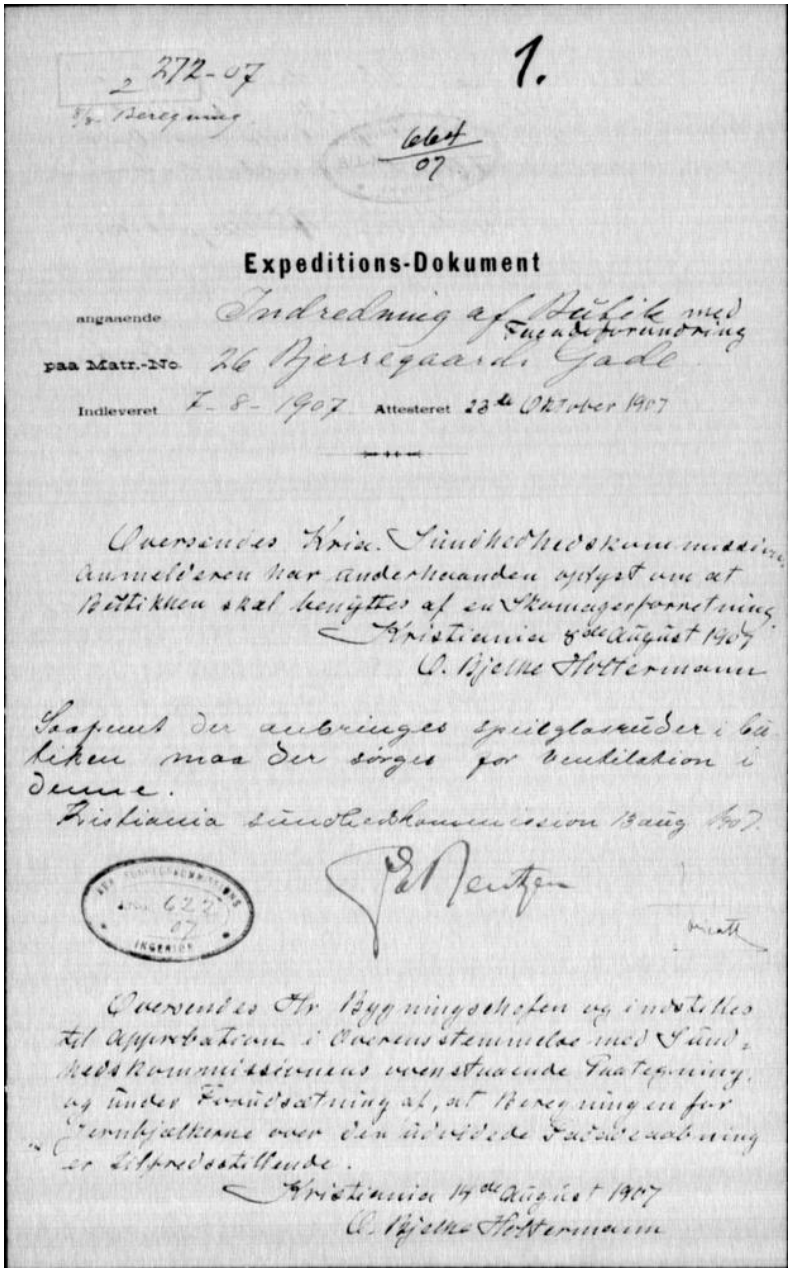
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.03.2015 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
AS TECS, Bennechesg 3, 0169 OSLO, lars.hermansen@yahoo.no

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.



2 272-07
Bg. Beregning

1.

6647
07

Expeditions-Dokument

angaaende Indredning af Bøtlik med Trappeforandring

paa Matr.-No. 26 Bjerregaards Gade

Indleveret 7-8-1907 Attesteret 22de Oktober 1907

Oversendes Kris. Sundhedskommissions Anmeldelse hvorhenanden opfordres om at Bøttikken skal benyttes af en Skomagerforretning.

Kristiania 9de August 1907.

C. Bjelke Holtermann

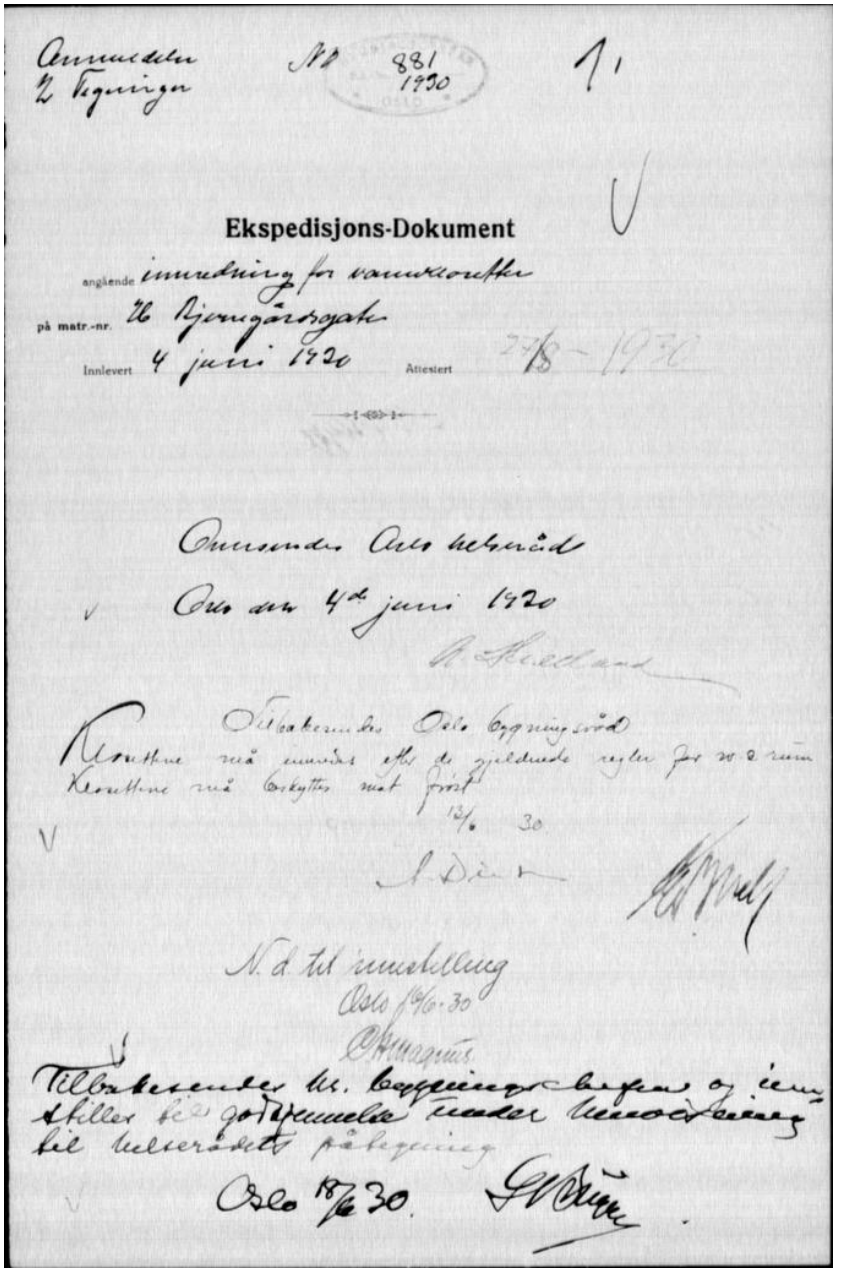
Saafremt der anbringes spildglasruder i Bøttikken maa der sørges for ventilation i denne.

Kristiania Sundhedskommission 13 Aug 1907.

Oversendes Hr. Bygningsinspektøren og indstilles til Approbation i Overensstemmelse med Sundhedskommissionens ovenstaaende Paategning, og under Forudsætning af, at Beregningen for Trappekjælderne over den indrettede Fadeavdeling er tilfredsstillende.

Kristiania 14de August 1907

C. Bjelke Holtermann



Anmeldelse
til Tegning

№ 881
1930

1.

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for vannklosetter

på matr.-nr. 26 Bjerregårdsgate

Innlevert 4 juni 1930 Attestert 7/8 - 1930

Anmelder Oslo kommune

Oslo den 4de juni 1930

A. Knudsen

Tilbakesendes Oslo Byggningsråd

Klosettene må innrettes efter de gjeldende regler for w.c.-rom

Klosettene må forbygges mot frost

13/6 30

I. Dietz

Kl. Wedy

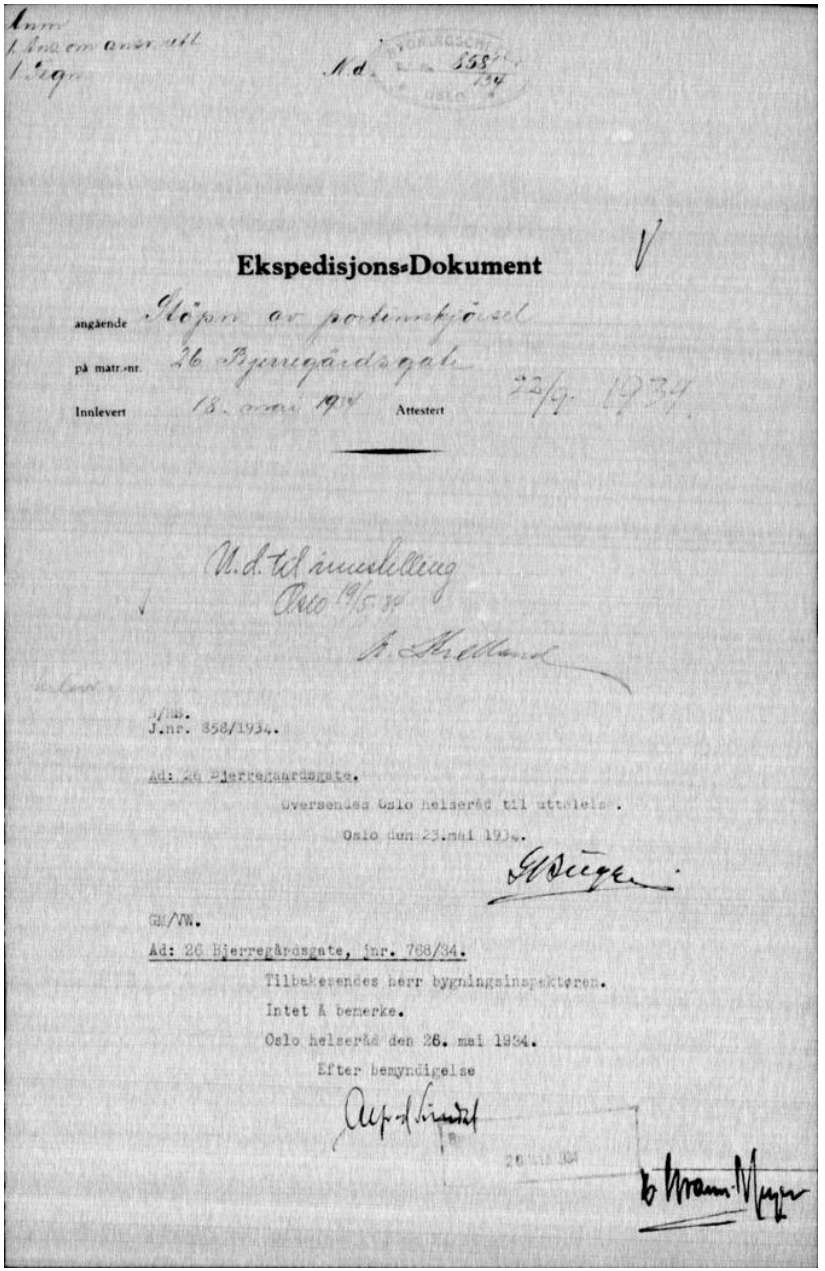
N. d. til innstilling

Oslo 13/6-30

O. Strømgren

Tilbakesendes kr. byggningsrådet med anmodning om at stille for godkjennelse saadan innredning til kommunens påtegning

Oslo 18/6 30. G. Klüwer



Ekspedisjons-Dokument

angående Köpn av portinnkjörsel

på matr.nr. 26 Bjerregårdsgate

Innlevert 18. mai 1934 Attestert 22/5. 1934.

U.d. til innstilling
Oslo 19/5 34
B. Skedland

J.nr. 858/1934.

Ad: 26 Bjerregaardsgate.

Oversendes Oslo helseråd til uttalelse.

Oslo den 23.mai 1934.

GH/VW.

Ad: 26 Bjerregårdsgate, jnr. 788/34.

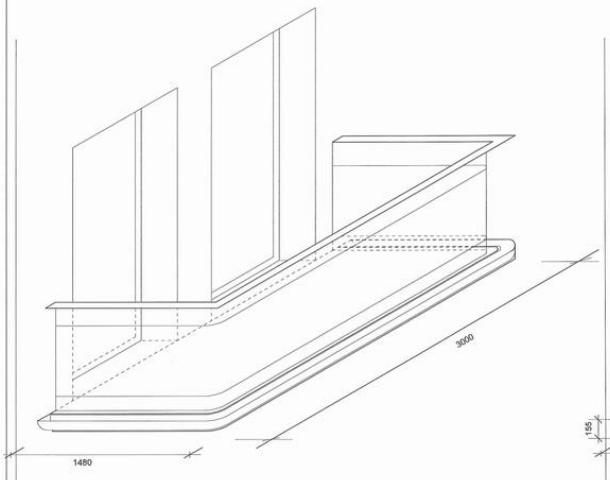
Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

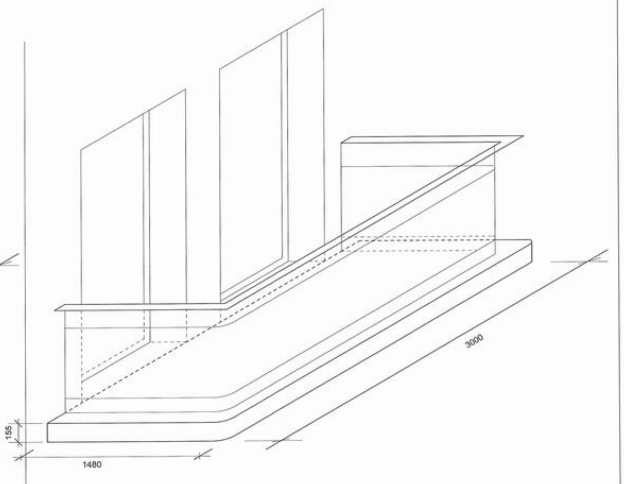
Oslo helseråd den 26. mai 1934.

Efter bemyndigelse

F2



før oppussing



ett oppussing

Anmerkninger:

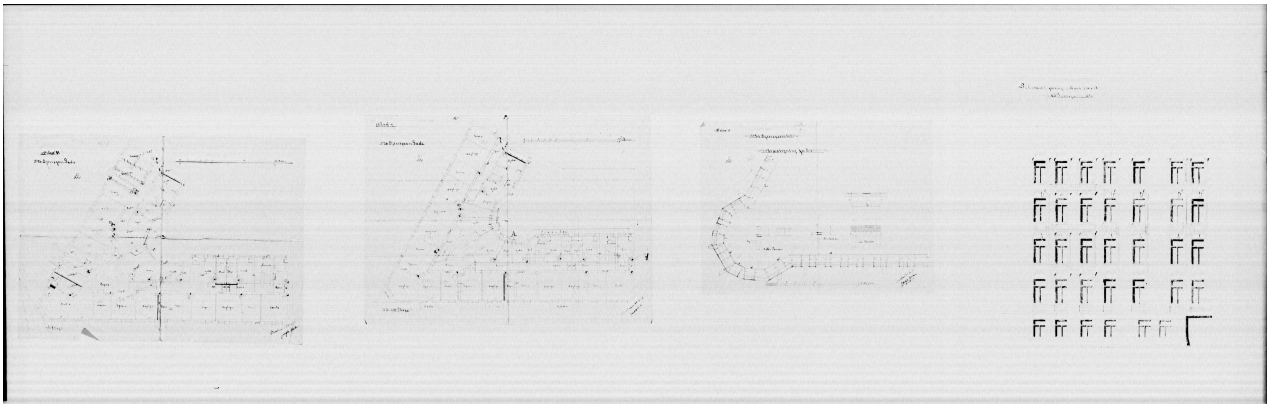
Rev.	Dato og endringer	Av

Bjerregaards gate 26
Gnr/Bnr 218/65

balkonger, før og etter oppussing

TEGNET 25.03.09 sk
TEGN.STATUS:
MÅLESTOKK: 1 : 25
TEGNING NR: 08190 - 10

Pro Plan
Projekt Planung as.
Rådgivende ingeniører
Kongens gate 31 , N - 0153 Oslo
E- post. proplan @ online.no
Tlf : +47 23 35 65 60
Fax : +47 23 35 65 70



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Dato: 26.03.2019

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

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

Ferdigattest - Bjerregaards gate 26 A-D

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.03.2019 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19 • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning w.c./dusj i 1.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Bjerregaards gate 26, oppg. 4	Gnr.218, bnr.65	91/426

Byggherre

Torgeir Landsend
Bjerregaards gate 26

0172 OSLO 1

Ansvarshavende

Ing. Steinar Bratlie
Øvre Prinsdals vei 65

1263 OSLO 12

LOS/tfn
Dato 19.4.1991

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

Det påtales at arbeidet ble utført før byggetillatelse, og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

Leif O. Solheim
Bygningsinspektør
Leif O. Solheim

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

Skj. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebgate 19[II] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Anl. Innr. dusj og w.c. i 2.etg.

Adresse	Matr.nr.	
Bjerregaards gate 26		81/417

Bygherre
Randi Christoffersen
Bjerregaards gate 26
OSLO 1

Ansvarshavende
Snekkerm. Roger Kristiansen
Nannestadgt. 6
OSLO 6

PMB/SH

Dato
25. mai 1981

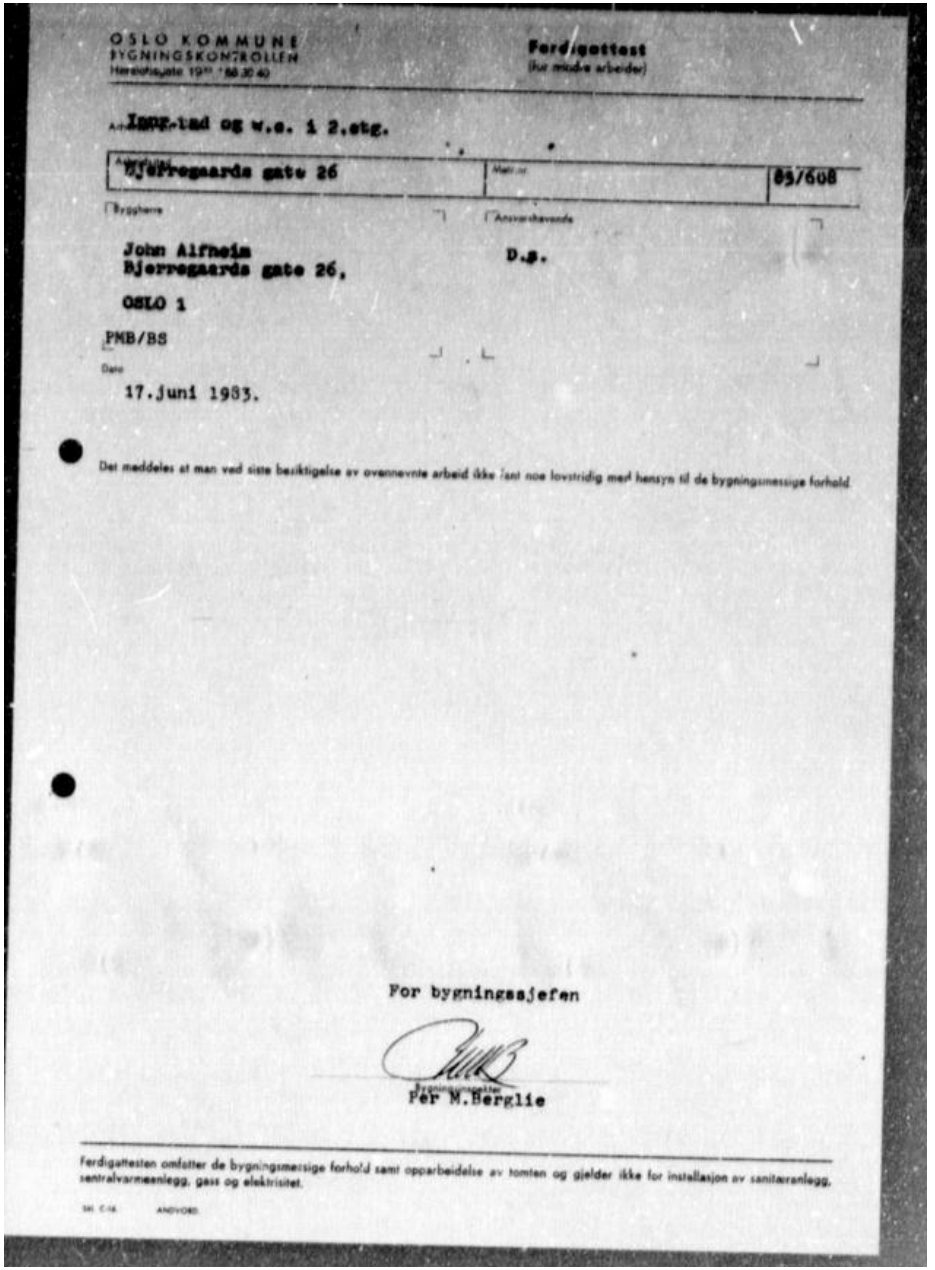
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

Skl. C-14. ANDVORD



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Haraldrudsgate 19[illegible] 88 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Innr.tad og w.c. i 2.etg.

Adresse: Bjerregaards gate 26	Matr.nr	85/608

Bygherre: John Alfheim
Bjerregaards gate 26,
OSLO 1

Ansvarshavende: D.s.

PMB/BS

Dato: 17.juni 1983.

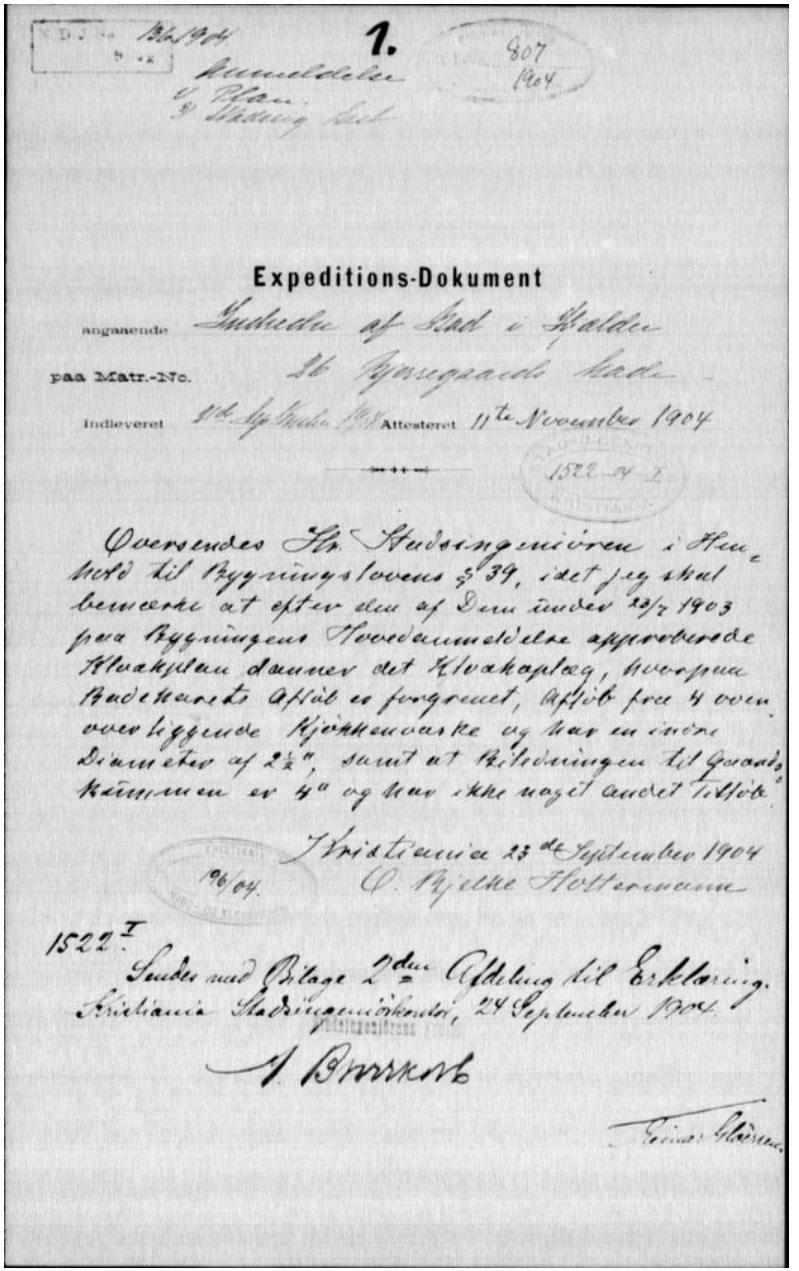
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Per M.Berglie

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

SK. C-16 ANDVORD



1.

807
1904

Expeditions-Dokument

angaaende Sundheden af Gad i Skolden

paa Matr.-No. 26 Bymesgaards Gade

Indleveret 6te Sept. 1904 Attesteret 11te November 1904

1522-04 I

Oversendes Hr. Stadsingeniøren i Hen-
hold til Bygningslovens § 39, idet jeg skal
bemerke at efter den af Dem under 23/7 1903
paa Bygningens Hovedcommunikation approberede
Kloakplan danner det Kloakanlæg, hvorpaa
Rudekvarets Afsid er forgrenet, Afsid fra 4 over-
overliggende Kjøkkenvaske og har en indre
Diameter af 2½", samt at Ventilationen til Grund-
kummen er 4" og den ikke nogen anden Tilsid.

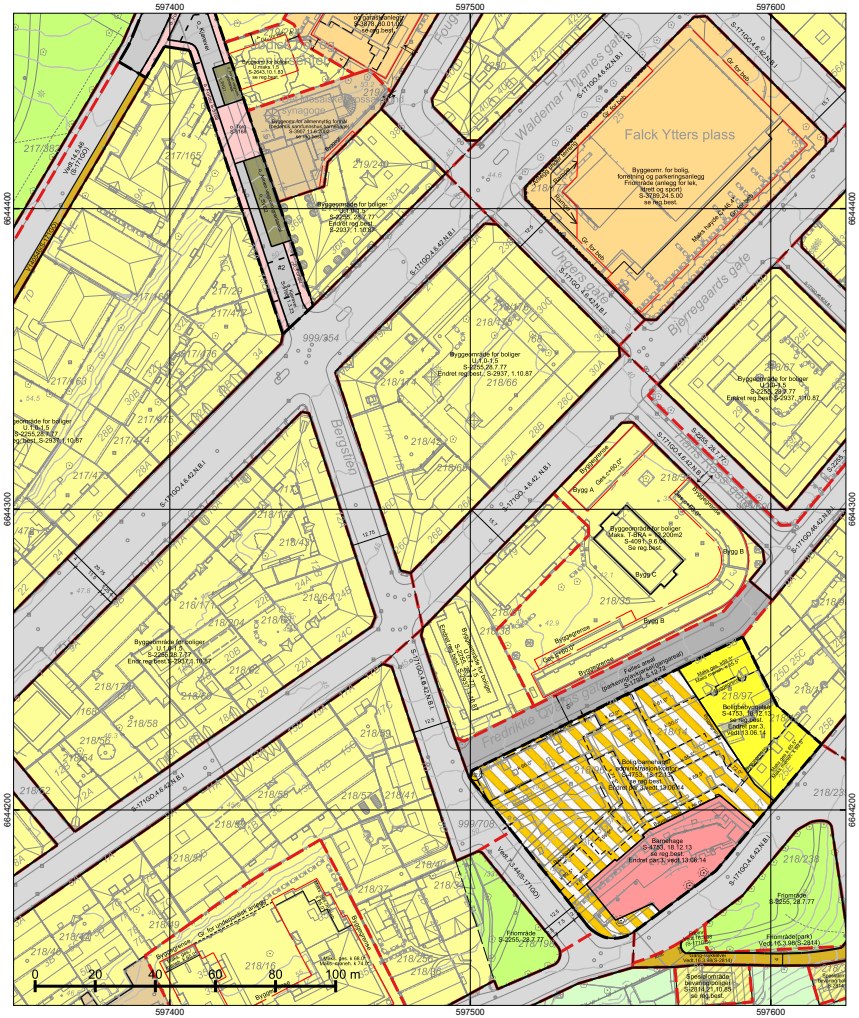
Kristiania 23de September 1904
O. Bjelke Hotteromann

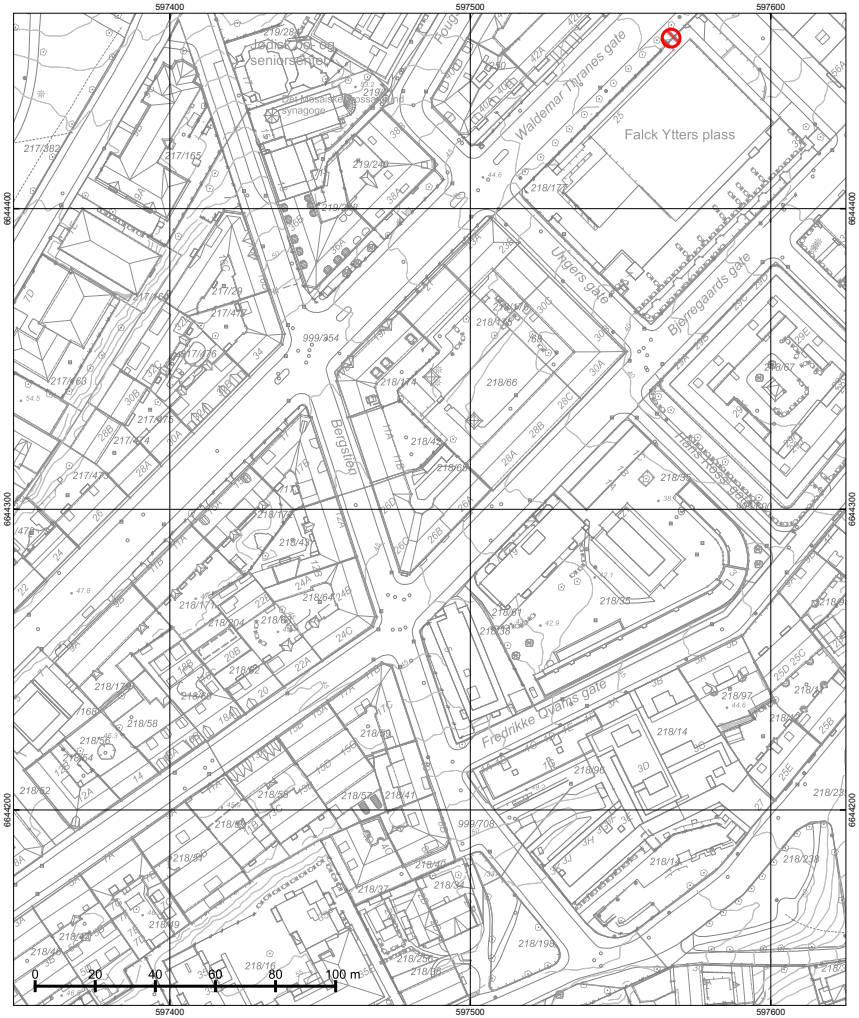
19/04.

1522 I.
Sendes med Bilage 2den Afdeling til Erklæring.
Kristiania Stadsingeniørkontor, 24 September 1904.

J Brekke

Einar Gladsø


597400
597500
597600
6844400
6844300
6844200
Falck Ytters plass
Waldemar Thranes gate
Ungas gate
Bjerregaards gate
Fredrikke Qvams gate
Borgstien
Byggeområde for boliger U.f.B.1-5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.f.B.1-5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U.f.B.1-5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger Maks. T-BRA = kr.200m2 S-4097, 5.6.87 Se reg.best.
Bygg A
Bygg B
Bygg C
Byggegrense
Felles areal (parkeringsanlegg/gatetun) S-4097, 5.6.87
Boligbebyggelse S-4753, 18.12.13 se reg.best. Endret par.3 vedtl.13.06.14
Lekeplass S-4753, 18.12.13 se reg.best. Endret par.3 vedtl.13.06.14
Barnehage S-4753, 18.12.13 se reg.best. Endret par.3 vedtl.13.06.14
Fellesareal (parkeringsanlegg/gatetun) S-4753, 18.12.13 se reg.best. Endret par.3 vedtl.13.06.14
Fellesareal (parkeringsanlegg/gatetun) S-4753, 18.12.13 se reg.best. Endret par.3 vedtl.13.06.14
Fellesareal (parkeringsanlegg/gatetun) S-4753, 18.12.13 se reg.best. Endret par.3 vedtl.13.06.14
Byggeområde for boliger U.f.B.1-5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

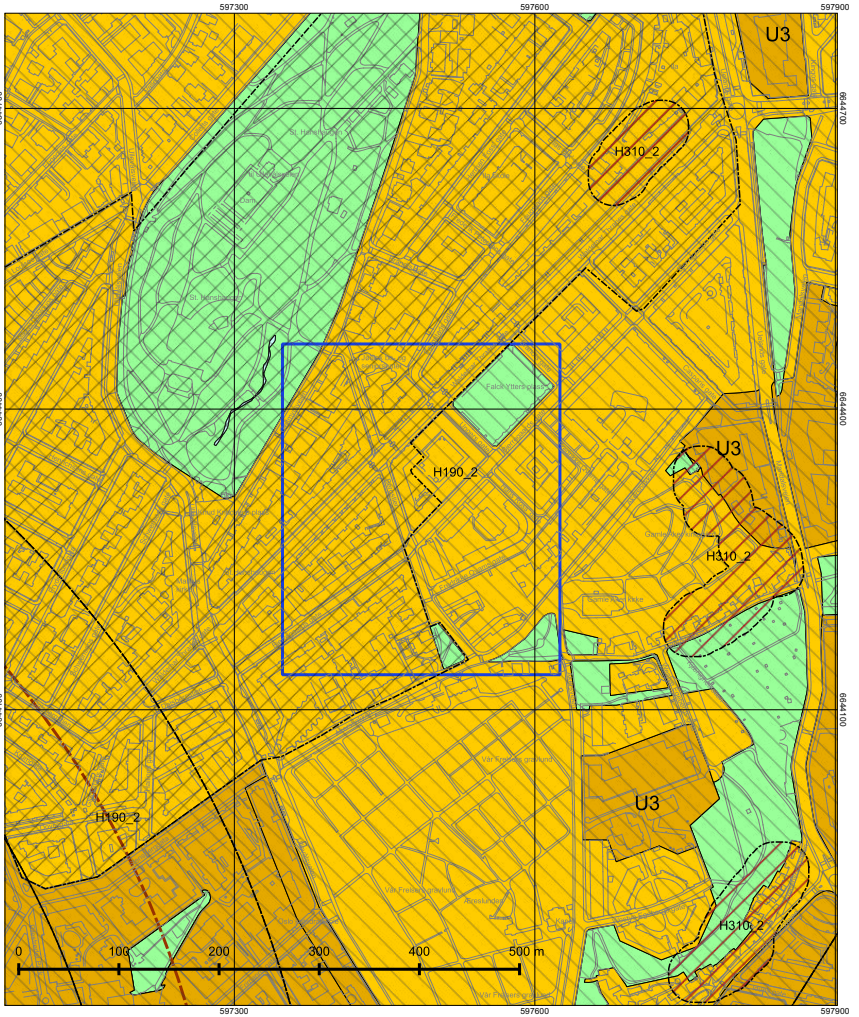
Dato: 02.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140603/ 86508975
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP
Adresse: BJERREGAARDS GATE 26A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/65

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140603/86508975
Deres ref.: 42404/ LANIL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bislett

Thereses gate 14 B, 0452 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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/bislett

489 56 666

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 36-0195/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjerregaards gate 26A 0172 OSLO

Betegnelse: Gnr 218, bnr 65, snr 28 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no