NORDVIK

Bjerregaards gate 1A

1 soverom | 46 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bjerregaards gate 1A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
24	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
43	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og pen 2-roms toppleilighet med 7 kvm privat takterrasse - 71 kvm gulvareal - Peis - Attraktiv og rolig beliggenhet

Prisantydning	**5 850 000,-**
Omkostninger	**153 400,-**
Totalpris	**6 235 312,-**
Fellesgjeld	**231 912,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 264,-**
BRA-i	**46 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik har gleden av å presentere Bjerregaards gate 1A!

En attraktiv 2-roms toppleilighet med solrik takterrasse i et svært sentralt og attraktivt område. Leiligheten inneholder stue, kjøkken, soverom, bad og entré, samt en sørøstvendt terrasse på ca. 7 kvm med sol fra tidlig morgen til ca. kl. 18–19 midtsommers.

Boligen har en ettertraktet beliggenhet midt på St. Hanshaugen, et av Oslos mest populære boligområder. Området byr på hyggelige kaféer, restauranter, butikker, kombinert med grønne omgivelser, og med kort gangavstand til alle sentrale bydeler.

Kort fortalt:

- Privat og solrik takterrasse på 7 kvm!
- 71 kvm gulvareal
- Peis og enstavs parkett fra 2023
- Flotte detaljer
- Innvendig bod og kjellerbod
- Rolig og sentral beliggenhet

Planløsning

Areal
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 50 kvm

Bjerregaards gate 1 A, 0172 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


CEYLON




KOKEBOKA




CEYLON




KOKEBOKA



Eldre baderom som er oppgradert med ny baderomsinnredning og nytt dusjkabinett fra 2023.





Badet har elektrisk gulvvarme og er innredet med toalett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Rommet har naturlig avtrekk.




MEOW?


MEOW?

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0579/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bjerregaards gate 1A, 0172 OSLO
Gnr 218, bnr 44, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Martine Pedersen
Trym Hjørnevik

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)
231 912,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 081 912,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
152 020,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
153 400,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
166 100,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 235 312,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 248 012,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 46 kvm. 71 kvm gulvareal.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, terrasse, kjøkken, ett soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerboder på 4 kvm. Det er også en innvendig bod i leiligheten med et gulvareal på 4,4 kvm.

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

Standard
Entré:
Velkommen inn! Hyggelig entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Her er det også et praktisk skap som passer perfekt til oppbevaring og gir et ryddig og innbydende inngangsparti.

Stue:
Lys og pen stue med god plass til sofa med tilhørende møblement, samt spisebord for hyggelige måltider med venner og familie. Rommet har pen enstavsparkett lagt i 2023. Peis fra samme år som gir både god varme og en lun atmosfære.

Takterrasse:

En herlig takterrasse på ca. 7 kvm - hjertet av boligen. Her er det god plass til utemøbler, og de flotte solforholdene gir perfekte rammer for avslapning og hyggelige stunder. Terrassen vender mot en rolig bakgård og oppleves som en forlengelse av stuen - et ideelt sted å nyte lange dager i solen.

Kjøkken:
Pent og moderne kjøkken fra 2023 med glatte fronter. Kjøkkenet har laminat benkeplate med nedfelt vask, samt integrerte hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er frittstående kjøleskap i egen nisje. Over stekesonen er det kullfilterventilator. Oppholdsrommet preges av flotte takbjelker.

Bad:
Eldre baderom som er oppgradert med ny baderomsinnredning og nytt dusjkabinett fra 2023. Badet har elektrisk gulvvarme og er innredet med toalett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Rommet har naturlig avtrekk.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, garderobeskap og øvrig møblement. Fin og fri utsikt.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad (Adekvat VVS AS, HBP]Rorteknikk, Sofienberg Elektro AS). Montert ny varmtvannstank i 2021. I 2023 demontert dusjkabinett, montert nytt dusjkabinett, demontert servantskap, montert nytt servantskap og speil. Elektriker har montert taklampe og ny elektrisk termostat for gulvvarme. Malt fliser (alt gjort av tidligere eier).

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Revet gammel peis, pusset overflate og montert ny vedovn. Utført av Norsk bygg og vedlikehold Paal W Kleven. Kontroll av pipe og ildsted utført i 2023 (se vedlagt dok) Utvendige konstruksjoner er sameiets ansvar. Utbedringsarbeidet ble igangsatt av sameiet. Ny verandadør, nytt sluk, ny membran, nye terrassebord. Eventuelle ytterligere beskrivelser kan fås av sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: se vedlagt samsvarsærklering (gjort av forrige eier) : kun av faglært (Sofienberg Elektro AS). El arbeider i forbindelse med nytt kjøkken, inkludert ny kurs. Montert ny lampe i bod i leiligheten. Montert taklampe på badet og ny elektrisk termostat for baderomsgulvet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? Utført el tilsyn og tilsyn av ildsted og pipe i 2023. - se vedlegg.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja.
- Beskriv: Lekkasje fra terrasse i 2019, utbedret av sameiet og ingen problemer etter dette.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Ja, Gammel bygård med noe skjevhet i gulv.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Er gjort en tidligere takst i 2024 - tilstandsrapport utført av Joakim Langbråten.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja.
- Beskriv: mulig plan om å utbedre ene fasaden - mot parkeringsplass. ikke noe mer spesifikt om dette.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

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

- Bygård bygget i 1898.
- Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser.
- Grunnmur av naturstein/tegl.
- Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
- Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader.
- Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vannledninger:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt i stuen. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Bad:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5000-5500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 264,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter og avdrag lån 1 955,-
Felleskostnader 3 309,-

Felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, reparasjon og vedlikehold, strøm til fellesarealer, renhold av fellesarealer, driftskostnader, bredbånd, serviceavtaler og eksterne tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 334 453,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 337 812,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bjerregaardsgate 1, orgnr. 985632332

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Bjerregaardsgate 1. Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 218, bnr. 44 i Oslo kommune.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden 2024-2025:

I løpet av perioden har styret avholdt styremøter ved behov, omtrent én gang i måneden. Arbeidet har i hovedsak omfattet drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt oppfølging av beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Norian.

Blant gjennomførte tiltak kan nevnes:
- Utbedring av lekkasje/vanninntrenging i kjelleren i B-blokken.
- Organisering av felles dugnad for maling av trappeoppganger og reparasjon av ytterdører.
- Inngåelse av avtale og igangsetting av oppgradering av trappeløp i begge blokkene.

I B-blokken ble den nederste delen av trappen skiftet ut, da den opprinnelige var rusten og utgjorde en sikkerhetsrisiko. I A-blokken er det lagt nye fliser og trinnene er utbedret helt opp til øverste etasje.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 231 912,-pr. 31.12.2024

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 9 069,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste er underskudd på kroner 81 642. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 122 379.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Styret skal ha beskjed om eventuelle husdyr. Se husordenregler, punkt 6.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 56025464

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 591 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.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt til fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt og meget sentral område i bydel St. Hanshaugen. Alt av servicetilbud og fasiliteter i umiddelbar nærhet som blant annet forretninger, kaféer, restauranter, treningssentre, skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon.

Idylliske St. Hanshaugparken ligger kun en kort spasertur unna leiligheten. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo kommune tok ansvaret for. Her er det treningspark, andedam, mange benker å slappe av på, fjordutsikt og mye mer. Parken har sommerservering og en scene for gratiskonserter på de velkjente og populære park-kveldene. Ønsker man å gå en tur eller jogge er det kort gange til Akerselven, og Nordmarka kan enkelt nås via t-bane, trikk eller buss.

Kort vei til nyutviklede og særdeles populære Vulkan

med Mathallen og en rekke nye spise- og utesteder. Vulkan har etablert seg som et attraktivt og spennende byområde med kulturtilbud, uteliv, hoteller, boliger, treningssentre og mye mer. Mathallen Oslo har blitt en viktig attraksjon for Oslo og bydelen. Vulkan Mathallen byr på en kombinasjon av kjøtt, fisk, grønnsaker, kaffe - alt fra de beste produsentene/distributørene i Norge. Kort gange til hjertet av Grünerløkka med sitt urbane bydelsliv, spennende butikker, mange hyggelige spisesteder og fine parker. Området rundt Alexander Kiellands plass har de siste årene gjennomgått en omfattende forvandling og fremstår i dag som et pulserende knutepunkt mellom Grünerløkka og St. Hanshaugen. På Kiellands Hus finner du bl.a en stor Coop Mega, Vinmonopol, Narvesen, blomster, bøker og ikke minst flere kafeer i nærområdet.

Leiligheten soner til lla skole (1-7 kl.) og Fagerborg ungdomsskole (8-10 kl.) Boligen ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som AHO, KhiO, OsloMet, Elvebakken videregående og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen, HiOA med flere. Det er også flere barnehager i umiddelbar nærhet b.la Akersbakken barnehage, samt den jødiske barnehagen -og St.Hanshaugen barnehage.

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet med busstoppet St. Hanshaugen kun 2 minutters gange fra leiligheten. Herfra går linjene 21 og 37 i tillegg til flybussen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert til 1895. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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 bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Byggesaker i området:

Bjerregaards gate 5 A - innredning av loft - Fasadeendring
Saksnummer: 202508042
Eiendommen ligger mellom St. Hanshaugen park og Vår frelsers gravlund i Bydel St. Hanshaugen. Søknaden omfatter bruksendring og innredning av loft til to nye boenheter, med tilhørende fasadeendringer.

Bjerregaards gate 11 A - oppføring av bygg med ni boenheter
Saksnummer: 202508961
Tiltaket er lokalisert i Bjerregaards gate, i bydel St. Hanshaugen. Søknaden omfatter oppføring av en bygård med ni boenheter. Bygget plasseres mellom og inntil eksisterende bygårder mot Bjerregaards gate.

Bjerregaards gate 14 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202523020

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/218/44/8:
15.10.1897 - Dokumentnr: 900745 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:44
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.1938 - Dokumentnr: 305581 - Erklæring/avtale ang drennering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:44
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1939 - Dokumentnr: 304923 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:44
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1946 - Dokumentnr: 301940 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:44
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.2026 - Dokumentnr: 16204 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.09.1985 - Dokumentnr: 56121 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/1270
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 17 SEKSJONER

09.10.1991 - Dokumentnr: 53026 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/1352
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/1352

09.10.1991 - Dokumentnr: 53026 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 8
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/1352

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum - estimert til kr. 48 655,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 464,-
Utlegg foto ca. kr. 4 300,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 137 189,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. januar 2026

Megler
Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40722115

Megler 2
Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

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

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

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

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

Bjerregaards gate 1A

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 412 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

IIa skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Edvard Munch videregående skol...		7 min

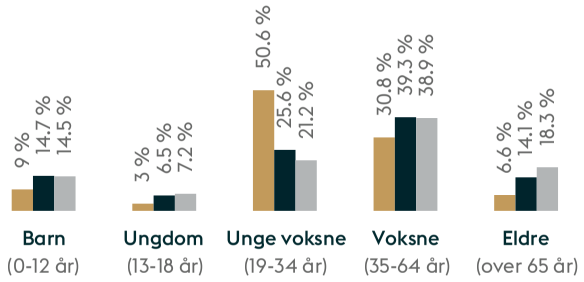
Offentlig transport

St. Hanshaugen	Linje FB5A, FB5B, 21, 37	2 min 0.1 km
Holbergs plass	Linje 17, 18, 19	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.9 km

Barnehager

Katta barnehage (1-5 år)	60 barn	4 min 0.3 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	4 min 0.4 km
Melkeveien barnehage (1-5 år)	69 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Aker/St. Hanshaugen	4.172	2 820
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Oslo katedralskole	3 min
Falck Ytters plass	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	6 min
SATS Bislett	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Bjerregaards gate 1A , 0172 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 44, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 11.12.2025 **Rapportdato:** 31.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1512 **Referansenummer:** BT1386

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1897. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

-2015: Gårdsrom opparbeidet med brolegning og felles sykkelparkering.(Regi av sameiet)
-2016: Felles brannalarm installert.(Regi av sameiet)
-2020: Reparasjon av calling anlegget(Regi av sameiet)
-2019-2021: Utbedringsarbeid av takterasse med lignende i A-bygget.(Regi av sameiet)
-2023: Malt alle overflater inkludert bad. Utført som egeninnsats.
-2023: Nytt tak(Regi av sameiet)
-2023: Revet gammel gulv, rettet opp skjevheter i entre. Lagt nytt parkettgulv. Utført av A.d.a. Gjerde & Håndverk AS.
-2023: Montert nytt kjøkken fra Ikea. Eier opplyser at monteringen er Montera. Tilkobling av kjøkken og oppvaskmaskin er utført av Rørleggeren Oslo AS.
-2023: Revet gammel peis, pusset overflate og montert ny vedovn. Utført av Norsk bygg og vedlikehold Paal W Kleven.
-2023: Montert nytt servantskap og dusjkabinett. Utført av HBP-RØRTEKNIKK.
-2023: Elektriske arbeider:
-Ny kurs til platetopp med komfyrvakt.
-Omkobling av eksisterende kurs til stekeovn. Bytte 5 sikringer til jordfeilautomater.
-1 stikk underoverskap. Skjøte eksisterende punkt for oppvaskmaskin og sette opp ny stikk.
-Bytte lampe på bad.
-Tilkoble ledstriper på kjøkken. Bytte stikk for ventilator. Utført av Sofienberg Elektro.
-2021: Montert ny varmtvannsbereder. Utført av ADEKVAT VVS AS.

Opplysninger gitt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

En takterrasse på ca. 7 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner med beslag. Rekkverk av Rekkverkshøyden ble målt til: 120 cm.

Bygård bygget i 1898. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,86 m og 2,09 m på soverommet.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

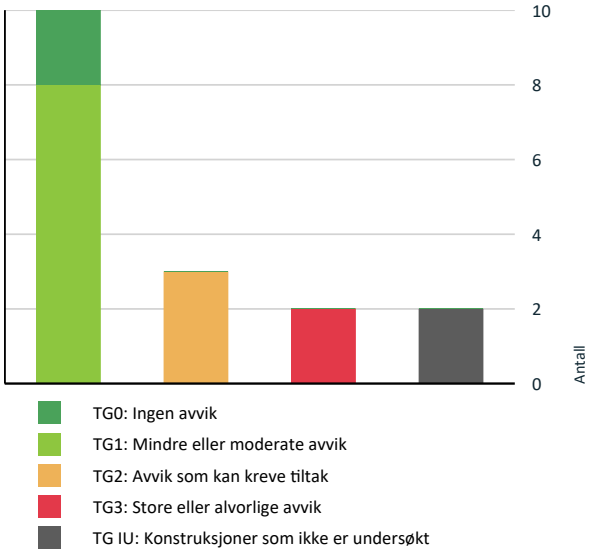
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

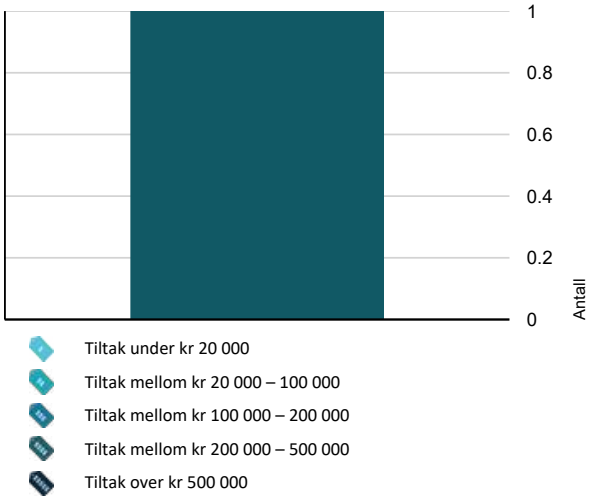
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1898

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass. Velux takvindu med 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags press glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

En takterrasse på ca. 7 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner med beslag. Rekkverk av Rekkverkshøyden ble målt til: 120 cm.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1898. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,86 m og 2,09 m på soverommet.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

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

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

Målt i stuen. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

TG 0 Radon

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

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjkabinett. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er satt inn dusjkabinett på badet, og vann renner fra dusjkabinett og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom som har overflater eller er bygget før 1997 får tilstandsgrad 3 som standard. Dette overstyres av programmet. Det dusjes i dusjkabinett som strakstiltak. Det er allikevel behov for oppussing da overflater og tettesjikt har brukt opp forventet brukstid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator over kokeplass.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Generell kommentar
Det er utført el-kontroll 13.04.2023 av Elvia.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Tilstandsrapport

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

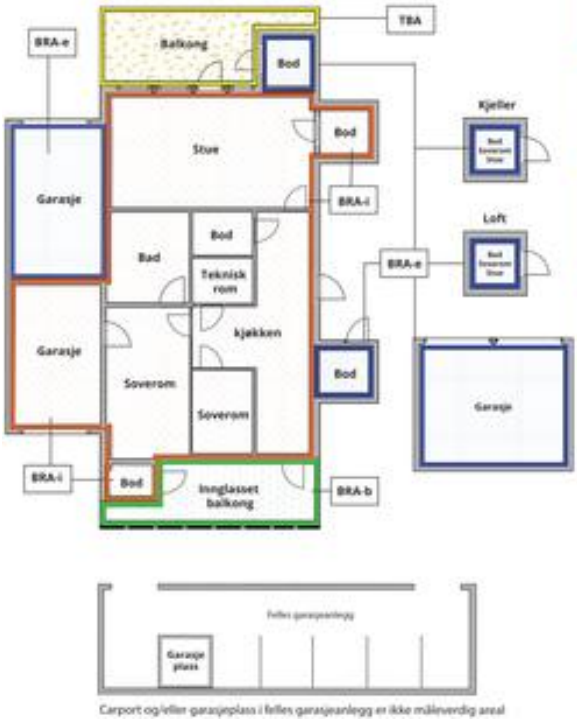
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4. etasje	46			46	7	25	71
Kjeller		4		4			4
SUM	**46**	**4**			**7**	**25**	**75**
SUM BRA	**50**						

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 4,2 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer 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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.12.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Martine Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	44		8	591 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjerregaards gate 1A, 0172 OSLO

Hjemmelshaver
Martine Særvold Pedersen og Trym Fløysand Hjørnevik

Eierandel
73 / 1352

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	04.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	19.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	19.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hjørnevik, Trym Fløysand	9578-5993-4-4304941	2025-12-10 09:27:28
Pedersen, Martine Særvold	9578-5993-4-4262008	2025-12-09 15:29:10

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
9. des. 2025

Oppdragsnummer
5-0579/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjerregaards gate 1A, 0172 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Martine Pedersen, Trym Hjørnevik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. august 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: SP6434353
Forsikret i: IF FORSIKRING

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: av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad (Adekvat VVS AS, HBP]Rorteknikk, Sofienberg Elektro AS). Montert ny varmtvannstank i 2021. I 2023 demontert dusjkabinett, montert nytt dusjkabinett, demontert servantskap, montert nytt servantskap og speil. Elektriker har montert taklampe og ny elektrisk termostat for gulvvarme. Malt fliser (alt gjort av tidligere eier)

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Revet gammel peis, pusset overflate og montert ny vedovn. Utført av Norsk bygg og vedlikehold Paal W Kleven. Kontroll av pipe og ildsted utført i 2023 (se vedlagt dok) Utvendige konstruksjoner er sameiets ansvar. Utbedringsarbeidet ble igangsatt av sameiet. Ny verandadør, nytt sluk, ny membran, nye terrassebord. Eventuelle ytterligere beskrivelser kan fås av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: se vedlagt samsvarsærklering (gjort av forrige eier) : kun av faglært (Sofienberg Elektro AS). El arbeider i forbindelse med nytt kjøkken, inkludert ny kurs. Montert ny lampe i bod i leiligheten. Montert taklampe på badet og ny elektrisk termostat for baderomsgulvet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Utført el tilsyn og tilsyn av ildsted og pipe i 2023. - se vedlegg

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: Lekkasje fra terrasse i 2019, utbedret av sameiet og ingen problemer etter dette

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: Ja, Gammel bygård med noe skjevhet i gulv.

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

Eventuell kommentar: Er gjort en tidligere takst i 2024 - tilstandsrapport utført av Joakim Langbråten

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: mulig plan om å utbedre ene fasaden - mot parkeringsplass. ikke noe mer spesifikt om dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0579/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Pedersen, Martine Særvold	**2025-12-09**	**Hjørnevik, Trym Fløysand**	**2025-12-10**

Identifikasjon

bankID Pedersen, Martine Særvold

Identifikasjon

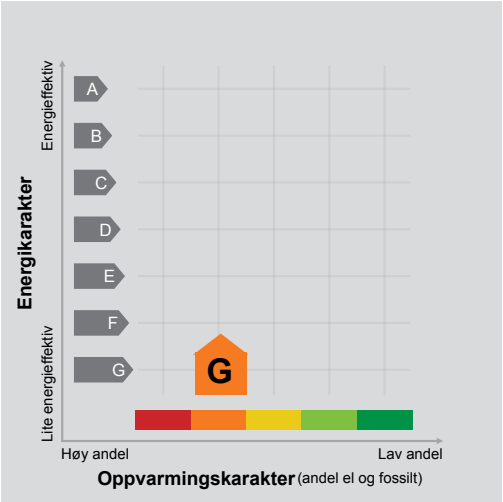
bankID Hjørnevik, Trym Fløysand

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bjerregaards gate 1A
Postnummer	0172
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80535422
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-195186
Dato	04.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET BJERREGAARDSGATE 1

(org.nr. 985632332)

Vedtatt på årsmøte 16.03.2022
i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
av 16. juni 2017 nr. 65.

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Bjerregaardsgate 1.

1-2 Organisering

(1) Sameiet består av 18 boligseksjoner på eiendommen gnr. 218, bnr. 44 i Oslo kommune.

(2) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(3) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Bare fysiske personer kan erverve en boligseksjon i sameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(4) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(5) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(5) Utleie av egen seksjon minker ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlatelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7) Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes uten saklig grunn.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne og andre brukere av eiendommen plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

(2) Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

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

(2) Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

a) inventar
b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker og innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
i) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

(13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

4-2 Seksjonseiers erstatningsansvar
(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

(3) Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre rnåneders varsel la dette utføres for sameiers regning. Ved at manglende vedlikehold eller uaktsomhet medfører at en seksjonseier er påført skade på sin seksjon, kan styret etter tre rnåneders varsel utbedre skaden for den seksjonseieren som er skyld i
skaden sin regning.

4-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

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

4-4 Sameiets erstatningsansvar
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

4-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner
(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. vedtektenes punkt 10-9 (2) og eierseksjonsloven § 49.

(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

4-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring
(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

5-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

(2) Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

5-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5-4 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

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

(2) Unnlatelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

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

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6-3 Fravikelse
Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-3 andre styremedlemmer, og 1 varamedlem. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

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

7-4 Taushetsplikt
Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrådt vervet.

7-5 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-6 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

8-1 Forretningsfører
Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

8-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

9-4 Gjennomføring av årsmøtet
(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

(2) Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-5 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

9-6 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-7 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-8 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

9-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

9-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

9-14 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Husordensregler for Sameiet Bjerregaardsgate 1

(org.nr. 985632332)

Reglene er jamført eierseksjonsloven av 16. juni.2017 nr. 65.

Oppdatert 16.03.2022

1. Beboeren og eier av seksjonene plikter å følge bestemmelsene i husordenen og vedtektene, og er ansvarlig for at disse blir overholdt av andre som gis adgang til leiligheten.

   Seksjonene skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelser og husordensregler.

2. Brukere av seksjonen må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at disse forlates i god stand. Avfall, spesielt papp, skal komprimeres før det kastes. Sykler skal plasseres ved sykkelstativ, og barnevogner skal plasseres slik at det ikke hindrer bruk av bakgården, ferdsel eller blokkerer innganger. Ved røyking er man selv ansvarlig for askebeger og at sigarettsneiper fjernes.

3. Gårdsplass og fellesarealer, herunder lagerrommet i kjelleren på B-bygget, skal ikke brukes som mellomlagring av gjenstander eller avfall fra seksjonene i mer enn maks 2 virkedager av gangen. Dette gjelder særlig ved flytting eller oppussing. Styret skal varsles om en slik mellomlagring. Styret kan påse at slikt avfall blir fjernet på eiers regning dersom avfallet ikke fjernes på oppfordring fra styret. Avfall utenom normalt hushold skal ikke kastes i sameiets kontainere, men fraktes til avfallsanlegg av eier.

   Ved oppussing og vedlikeholdsarbeid for hele sameiet i felleskap, særlig utvendig arbeid på bygården, er dette unntatt. Her gjelder egne vurderinger i samråd med styret og entreprenør.

4. Fellesarealer skal ikke benyttes som turareal for husdyr, men kan benyttes for enkel lufting. Dyrehold skal skje i bånd, og skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Avføring fra dyr skal fjernes fra fellesarealer.

5. Felles- og utearealene skal ikke benyttes til støyende virksomhet før kl 08.00 eller etter kl 20.00, alle dager. Dersom man planlegger fest som benytter fellesarealene, skal dette varsles naboer og styret. Drikking skal foregå diskret, og området skal forlates ryddig.

6. Dyrehold er tillatt, men styret skal ha beskjed om eventuelle husdyr. Dersom dyreholdet blir en ulempe for øvrige brukere av sameiet, kan styret etter 3 skriftlige og saklige klager be om tiltak eller at husdyret fjernes.

7. Det skal være ro i sameiet før 08:00 og etter kl 22:00 i ukedager. I helgene gjelder dette etter midnatt. Bruk av TV, musikkanlegg, musikkinstrumenter, maskiner, apparater eller

lignende skal foregå på en slik måte at det ikke forstyrrer andre beboere unødvendig. Fester skal gis nabovarsel.

Dersom det oppstår klager på bakgrunn av støy oppfordres seksjonseiere til å gå til i dialog mellom de berørte seksjonene i forkant av eventuelle klager til styret. Etter 3 formelle klager kan styret fatte tiltak om pålegg av stans i støyende aktivitet utenfor husordensreglene, jamført eierseksjonsloven.

8. Alle bygningsmessige forandringer skal meldes til styret. Ved oppussing og tiltak skal det legges ved en fremdriftsplan, og beboere oppfordres til å gjennomføre tiltakene så hurtig som mulig for ikke å belaste andre beboere over tid. Arbeid kan kun forekomme mellom kl 07:00 og 22:00. Støyende arbeid skal varsels til sameiet.

9. Bruk av levende lys, fyrstikker samt røyking er forbudt på loft eller i kjeller. Dersom man lagrer ved i kjelleren skal dette ikke berøre gulv/fundament, men settes på paller/stener/plank etc. minimum 10cm over gulvet. Dette fordi det er fukt i kjelleren og veden kan tiltrekke seg skadedyr.

10. Markiser eller annen fast modifikasjon av balkonger/terrasser skal søkes og godkjennes av styret. Blomsterkasser o.l. skal stå på innsiden av rekkverk på balkong for å hindre nedfall. Ved banking og risting av tepper er ikke tillat fra balkonger eller vinduer av hensyn til naboer under. Balkongene skal fremstå som respektable og som en helhetlig del av fasaden. Plakater eller lignende er ikke tillat uten godkjenning fra styret.

11. Port og dørene til trappeoppganger skal til enhver tid være låst. Dersom man har disse satt åpne ved flytting, oppussing etc. skal man forsikre seg at uvedkommende ikke kommer inn i bygården og dørene skal holdes under oppsyn. Vinduer i oppgangene og fellesrom skal være lukket under dårlige værforhold og vinterstid.

12. Eier plikter å ta del i felles vedlikehold av bygården, både dagligdags og dugnad. Dugnad holdes normalt 2 ganger i året, hvor minst en representant fra hver seksjon skal delta. Men kan utføre tildelte punkter på egne dager dersom man ikke har anledning til å stille på selve dugnadsdagen. Frafall skal meldes til styret.

13. Styret har rett til å kreve tilgang til eierseksjonene for å vurdere, samt utbedre, skader på elementer hvor sameiet innehar ansvaret. Dette gjelder særlig loftsleilighetene med tilgang til takterrasse og tak. Eventuell tilgang og inspeksjon skal varsles i forkant.

14. Eier av seksjonen er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter, husordensregler eller mangel på aktsomhet. Man har også ansvar for personer eller gjester som man har gitt adgang til seksjonen og eiendommen for øvrig.

15. Eiere og beboere skal bidra til et godt og trivelig bomiljø. Det oppfordres til å holde en saklig, konstruktiv og respektfull tone som styrker naboskapene. Eventuelle uønskede hendelser og eller brudd på husordensreglene skal meldes til styret.

Parken Eiendomsmegling AS
Waldemar Thranes gate 6
0171OSLO

Deres ref.: 5-0579/25
Vår ref.: 102-1-08/9404
Dato: 09.12.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Bjerregaardsgate 1.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Bjerregaardsgate 1**
Organisasjonsnummer:	985632332
Gårds- og bruksnummer:	218 / 44
Seksjons-/andelsnummer:	08
Adresse:	Bjerregaardsgate 1, 0172 OSLO
Eier/medeier:	Pedersen, Martine Særvold Pedersen Hjørnevik, Trym Fløysand

FELLESKOSTNADER

Renter og avdrag lån	1 955.00
Felleskostnader	3 309.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 5 264.00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	**kr. 231 912**
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 9 069

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1636.57.49179
Rest lånebeløp:	273 387.00
Innfrielsedato:	05.01.2042
Rente type:	6.65%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	1636.57.49179
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	6.65%,
Restsaldo:	**kr 14 762.00**
Innfrielseslån:	05.01.2042

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Sameiet har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Ja
Utleie:	Utleie skal meldes til styret for godkjennelse med minst 14 dagers varsel før innflytting. Se sameiets vedtekter § 6.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 56025464
Dyrehold:	Styret skal ha beskjed om eventuelle husdyr. Se husordenregler, punkt 10
Parkering:	Nei
Internett/TV:	Kollektiv TV og bredbånd avtale med Telia.
Sikringsordning:	Ingen sikringsordning.
Nøkler:	Ta kontakt med styret.
Skilt:	Ta kontakt med styret.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 09.12.2025:	kr. 0.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 385, - inkl. mva (fra. jan 2024)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 385, - inkl. mva. (fra jan. 2024)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. 3 750, - inkl .mva (fra jan. 2024)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 3 875, - inkl .mva (fra jan. 2025)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Bibbi Maria Kallay Hjelle
Epost:	bjerregaardsgate1@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

INNKALLING TIL

ORDINÆRT ÅRSMØTE

SAMEIET BJERREGAARDSGATE 1

Møtedato: 27. April 2025
Tidspunkt: kl 19.00-20.00
Sted: På Teams.
Etterfølgende skriftlig avstemming, se tilsendt lenke til stemmeskjema. Åpent for skriftlig avstemming: Fra 27.april, kl 20:00 fram til 28. april kl. 16:00

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at «Styret beslutter hvordan årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres. Årsmøtet [generalforsamlingen] skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet [generalforsamlingen] ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE MED ETTERFØLGENDE SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at årsmøte/generalforsamling vil bli gjennomført ved et fysik møte og etterfølgende skriftlig digital avstemming. Ordningen legger til rette for at det blir et åpent møte der man kan ta opp spørsmål og avklaringer rundt sakene. Videre vil stemmegivningen gjennomføres skriftlig via elektronisk stemmeskjema eller poststemmer. Ordningen håndteres på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer. Løsningen med etterfølgende skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas.

HVORDAN STEMMER DU?

Avstemmingen over sakene foregår skriftlig, enten digitalt via lenke du får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes eller via stemmeseddel som følger med innkallingen. Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at forretningsfører ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert forretningsfører om å sende deg innkallingen per ordinær post. Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon/andel/aksje.
Stem elektronisk via lenke: Stem via lenke du mottar i epost dagen møtet åpnes. Denne fungerer også på mobil og nettbrett. Åpne lenken og velg alternativene du vil stemme for.

Saker som håndteres på årsmøtet 2025

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder foreslås Bibbi Hjelle

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås Vårin Haugslett
Som protokollvitne foreslås

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024
Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.
Styrets forslag til vedtak: Styrets årsrapport for 2024 tas til etterretning.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt.
Styrets forslag til vedtak: Årsregnskapet for godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2025
Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.
Styrets forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til etterretning.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Det foreslås en justering til 60.000kr i styrehonorar slik at hvert styremedlem får 20.000kr hver for årets innsats.
Styrets forslag til vedtak: Forslaget godkjennes

6. VALG AV TILLITSVALGTE
Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder Bibbi Hjelle	På valg: 2025 - Ble vara i 2024, tok over etter Siw Knudstad
Styremedlem Vårin Haugslett	På valg: 2025
Styremedlem Vilja Billington	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:
Det skal velges 1 styremedlem. Det foreslås følgende kandidat(er): Vilja Billington 1 år

Det skal velges 1 varamedlemmer. Det foreslås følgende kandidat:

7. Hundelufting i bakhage

Det er vanlig for sameier å ikke tillate hundelufting i fellesområdene, spesielt med små plenområder/blomsterbed. Avføringsrester og dødt gress på grunn av urin begrenser flertallets glede og bruk av fellesområder. Tidligere har hundeeierne hatt egne dugnader for å reparere gresset gjennom hele sommeren, men oppfølging av dette er tidkrevende for nåværende og fremtidige styrer og eiere.

Alternativ 1:
Forbud mot hundelufting i bakhage.

Alternativ 2:
Hundelufting tillatt

8. Tydeliggjøring av dugnadsgebyr

Da det i sin tid ikke ble skrevet tydelig ser styret behovet for å få en klargjøring rundt reglene rundt uteblitt dugnad. Det koster sameiet dyrt å fakturere, dermed vil fakturagebyr påløpe slike at dette ikke går ut over de som stiller opp. Det vil fremdeles være mulig å bidra i forkant og etterkant.

Alternativ 1:
1500kr per gang, med faktureringsgebyr. 2 årlige dugnader for vanlig vedlikehold av sameiet.

Alternativ 2:
1500kr per år, med faktureringsgebyr. 2 årlige dugnader for vanlig vedlikehold av sameiet.

9. Nedbetaling av felles lån

Styret ser på mulighet for å betale ned felles lån da det er dårlig renter på lånet sameiet har. Alternativt er derfor at hver enhet betaler ned sin andel/evt tar opp eget lån for sin andel slik at vi fjerner lånet via sameiet.

Alternativ 1:
Hver enhet betaler ned sin andel av lån.

Alternativ 2:
Fortsetter med lån slik det er i dag.

10. INNKOMNE SAKER

Ingen innmeldte saker fra seksjonseiere.PUBLIC

STYRETS ÅRSRAPPORT 2023

Sameiet Bjerregaardsgate 1 org. nr. 985632332

Styret har følgende sammensetning:
Styreleder Bibbi Hjelle
Styremedlem Vårin Haugslett
Styremedlem Vilja Billington

Kontaktinformasjon
Epostadresse: bjerregaardsgate1@styremail.no
Postadresse: Sameiet Bjerregaardsgate 1
c/o NORIAN Regnskap AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse
Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no
Fakturadresse post: Sameiet Bjerregaardsgate 1

C/O NORIAN Regnskap Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører
Navn: NORIAN Regnskap AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Forsikring
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 56025464

Kommentarer til årsregnskapet for 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden 2024-2025

I starten av denne styreperioden solgte Siv Knutstad sin enhet og gikk dermed ut av styret. Bibbi Hjelle tok over som styreleder.

I løpet av perioden har styret avholdt styremøter ved behov, omtrent én gang i måneden. Arbeidet har i hovedsak omfattet drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt oppfølging av beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Norian.

Blant gjennomførte tiltak kan nevnes:

- Utbedring av lekkasje/vanninntrenging i kjelleren i B-blokken.
- Organisering av felles dugnad for maling av trappeoppganger og reparasjon av ytterdører.
- Inngåelse av avtale og igangsetting av oppgradering av trappeløp i begge blokkene.

I B-blokken ble den nederste delen av trappen skiftet ut, da den opprinnelige var rusten og utgjorde en sikkerhetsrisiko. I A-blokken er det lagt nye fliser og trinnene er utbedret helt opp til øverste etasje.

Styret har også jobbet aktivt med kostnadsbesparende tiltak. Vi har innhentet tilbud fra alternative forretningsførere, noe som har resultert i en betydelig reduksjon i kostnadene knyttet til Norian. Basert på dette har vi valgt å videreføre samarbeidet med Norian, men vi forsøker i størst mulig grad å håndtere saker selv for å redusere utgiftene ytterligere.

Videre har styret besluttet å bytte husforsikring. Dette trer i kraft i løpet av mai/juni, og nærmere informasjon vil bli formidlet til beboerne i forkant. Et skifte dra Gjensidige til If vil også medføre betydelige besparelser for sameiet samtidig som dekningen er tilvarende eller bedre på noen punkter.

Til slutt har styret søkt om støtte fra kulturminnefondet for å dekke deler av trappene, men fikk avslag, Også eget møte om brannvern er gjennomført.

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Bjerregaardsgate

Budsjett 2025

Kontonavn	Budsjett 2024	Estimert resultat 2	Foreslått budsjett	Styrets korrigerte budsjettall 2025	Styrets reviderte bu 2025
Fakturerte felleskostnader	579 348	589 906	637 380	720 239	720 239
Fakturert ekstrainnbetaling	-	-	-		-
Fakturerte renter og avdrag 1	384 612	378 768	384 612	434 611	434 611
Sum driftsinntekter	**963 960**	**968 674**	**1 021 992**	**1 154 850**	**1 154 850**
Annen driftsinntekt avg. fri	15 000	6 750	6 750		6 750
Sum andre inntekter	**15 000**	**6 750**	**6 750**		**6 750**
Sum inntekter	**978 960**	**975 424**	**1 028 742**	**1 154 850**	**1 161 600**
Styrehonorar	50 000	50 000	50 000		50 000
Arbeidsgiveravgift	8 601	7 050	7 050		7 050
Sum lønn og andre personalkostnader	**58 601**	**57 050**	**57 050**	-	**57 050**
Renhold	37 500	30 540	31 800	36 000	36 000
Renhold	**37 500**	**30 540**	**31 800**		**36 000**
Kabel-TV/Bredbånd	108 600	105 934	110 200		110 200
Kabel-TV / Bredbånd	**108 600**	**105 934**	**110 200**	-	**110 200**
Kommunale avgifter	169 800	170 586	189 600		189 600
Kommunale avgifter	**169 800**	**170 586**	**189 600**	-	**189 600**
Strøm og nettleie	16 000	11 600	15 000		15 000
Strøm og nettleie	**16 000**	**11 600**	**15 000**	-	**15 000**
Sesongarbeider på uteområder	-	4 375	-		-
Andre driftskostnader eiendom	20 000	6 755	10 000		10 000
Andre driftskostnader	**20 000**	**11 130**	**10 000**	-	**10 000**
Leie container	-	-	-		-
Rep. og vedlikehold bygninger	10 000	78 148	20 000	24 000	24 000
Rep. og vedlikehold el. anlegg	-	14 000	-		-
Brannvarsling og skallsikring annet	10 000	2 203	5 000		5 000
Rep. og vedlikehold utearealer	-	7 011	-		-
Reparasjon- og vedlikeholdsprosjekt	-	-	-		-
Reparasjon og vedlikehold	**20 000**	**101 362**	**25 000**	**24 000**	**29 000**
Andre konsulenthonorarer	10 000	6 688	7 000		7 000
Forretningsførsel og regnskap	46 400	46 397	40 000		40 000
Ligningsoppgaver	6 200	5 738	6 000		6 000
Annen fremmed tjeneste	3 600	5 588	5 000		5 000
Eksterne tjenester	**66 200**	**64 410**	**58 000**	-	**58 000**
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	-	14 500	14 500		14 500
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	7 300	6 610	6 900		6 900
Serviceavtaler	**7 300**	**21 110**	**21 400**	-	**21 400**
Forsikringspremie	155 400	168 780	183 900	192 571	192 571
Forsikringer	**155 400**	**168 780**	**183 900**	**192 571**	**192 571**
Kontorrekvisita	-	-	-		-
Trykksaker	-	-	-		-
Liens og systemkostnader	4 500	4 875	4 500		4 500
Kontingent, fradragsberettiget	300	-	-		-
Kontingent, ikke fradragsberettiget	-	909	1 000		1 000
Møtekostnader - årsmøter/styremøter	5 000	5 000	-		-
Bank- og kortgebyrer	2 800	2 726	2 900		2 900
Gebyrer ved purring	-	331	-		-
Annen kostnad	3 200	890	1 000		1 000
Tap på fordringer	-	289	-		-
Kostnader fra inkassoselskap	-	-	-		-
Andre kostnader	**15 800**	**15 020**	**9 400**	-	**9 400**
Sum Driftskostnader	**675 201**	**757 521**	**711 350**	**216 571**	**728 221**
Sum Driftsresultat	**303 759**	**217 903**	**317 392**	**938 279**	**433 379**
Annen finansinntekt	-	16 211	-		-
Sum finansinntekter	**-**	**16 211**	**-**	-	**-**
Rentekostnader lån 2	200 700	249 124	311 000		311 000
Sum finanskostnader	**200 700**	**249 124**	**311 000**	-	**311 000**
Netto finansposter	**-200 700**	**-232 913**	**-311 000**	-	**-311 000**
Resultat	**103 059**	**-15 010**	**6 392**	**938 279**	**122 379**
Avdrag på lån	180 000	120 000	121 900		121 900
Resultat etter avdrag , uten avskrivinger*	**-76 941**	**-135 010**	**-115 508**	**938 279**	**479**

Sameiet Bjerregaardsgate 1
2024

Årsregnskap for Sameiet Bjerregaardsgate 1

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		983 182	873 301	963 960	1 154 850
Andre inntekter		3 000	234 795	15 000	6 750
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**986 182**	**1 108 096**	**978 960**	**1 161 600**
Lønn og personalkostnader	2	57 050	57 050	58 601	57 050
Renhold		21 165	35 366	37 500	36 000
Kabel-TV/Bredbånd		105 045	100 223	108 600	110 200
Kommunale avgifter		170 593	145 796	169 800	189 600
Strøm og nettleie		10 101	13 078	16 000	15 000
Andre driftskostnader	3	11 670	6 003	20 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	3	113 863	90 979	20 000	29 000
Eksterne tjenester	3	63 805	82 455	66 200	58 000
Serviceavtaler	3	21 112	7 193	7 300	21 400
Forsikringer		173 239	146 221	155 400	192 571
Andre kostnader	3	16 445	12 500	15 800	9 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**764 087**	**696 863**	**675 201**	**728 221**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**222 095**	**411 233**	**303 759**	**433 379**
DRIFTSRESULTAT:		**222 095**	**411 233**	**303 759**	**433 379**
Finansinntekter		16 211	13 772	0	0
Finanskostnader		319 948	283 319	200 700	311 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-303 737**	**-269 547**	**-200 700**	**-311 000**
ÅRSRESULTAT		**-81 642**	**141 686**	**103 059**	**122 379**
Resultat		**-81 642**	**141 686**	**103 059**	**122 379**
Overført annen egenkapital		**-81 642**	**141 686**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-81 642**	**141 686**	**0**	**0**

Balanse

Sameiet Bjerregaardsgate 1

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		2 210	3 346
Forskuddsbetalte kostnader		60 220	139 143
Sum fordringer		**62 430**	**142 489**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	12 442	243 804
SUM OMLØPSMIDLER		**74 872**	**386 293**
SUM EIENDELER		**74 872**	**386 293**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Sum opptjent egenkapital	**5**	**-4 141 873**	**-4 060 230**
SUM EGENKAPITAL		**-4 141 873**	**-4 060 230**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	4 199 840	4 312 983
Sum annen langsiktig gjeld		**4 199 840**	**4 312 983**
Leverandørgjeld		775	117 476
Annen kortsiktig gjeld		16 130	16 064
Sum kortsiktig gjeld		**16 905**	**133 540**
SUM GJELD		**4 216 745**	**4 446 523**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**74 872**	**386 293**

OSLO,
Sameiet Bjerregaardsgate 1

Bibbi Maria Kallay Hjelle	Vårin Haugslett Lorntzsen	Vilja Billington
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	604 414
Fakturert renter og avdrag	78 768
Andre inntekter	3 000
Sum driftsinntekter	**986 182**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum lønnskostnader	**57 050**	**57 050**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	4 375
Andre driftskostnader eiendom	7 295
Sum andre driftskostnader	**11 670**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygnin	17 286
Vask av fasade - Oslo & Omegn Fasadevask AS	45 000
Muring - Mortensrud Bygg AS	15 000
Montering av defigo system - Porttelefon Service AS	13 362
Stikk til porttelefon - Elvern Elektro AS	14 000
Brannvarsling og skallsikring annet	2 204
Rep. og vedlikehold utearealer	7 011
Sum reparasjon og vedlikehold	**113 863**

Eksterne tjenester

	2024
Andre konsulenthonorarer	6 985
Forretningsførsel og regnskap	46 396
Ligningsoppgaver	5 738
Annen fremmed tjeneste	4 686
Sum eksterne tjenester	**63 805**

Serviceavtaler

	2024
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	14 501
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	6 611
Sum serviceavtaler	**21 112**

Andre kostnader

	2024
Inventar og kontormaskiner	1 499
Lisens og systemkostnader	5 000
Kontingent	1 064
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	2 726
Gebyrer ved purring	430
Annen kostnad	726
Sum andre kostnader	**16 445**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	12 441
Skattetrekkskonto	1
Saldo per 31.12.	**12 442**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 1
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr 0,-

Note 5 Negativ Egenkapital

	Sum EK
Saldo 01.01.	**-4 060 230**
Årsresultat	**-81 643**
Saldo 31.12	**-4 141 873**

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

Note 6 Langsiktig gjeld

	2024
Opprinnelig lånesum	4 500 000
Restlån per 01.01.	4 312 983
Nedbetalt i år	113 143
Restsaldo per 31.12.	**4 199 840**

Låntype: Annuitet
Innfrielse:14.06.2042
Renter: 7,7 %
Sameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr 4 199 840 til kredittinstitusjoner, derav kr 3 425 982 restgjeld som forfaller etter 5 år.

Protokoll for ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Bjerregaardsgate 1 org.nr. 985632332

Møtedato: søndag, 27. april 2025
Tidspunkt: klokken 19.00-20.00
Avstemmingsperiode: Fra søndag 27.04.25 kl 20.00 - mandag, 28.04.25 kl 16.00
Møtested: Møtet ble avholdt ved digitalt formøte med elektronisk avstemming i en angitt periode etter møtet.

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Bibbi Hjelle foreslått
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Vilja Billington foreslått
Som protokollvitne ble Trym Hjørnevik foreslått
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
Totalt 5 oppmøtte
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.
Vedtak: Godkjent

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering
Vedtak: Tatt til orientering

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

4. BUDSJETT FOR 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2024. Det ble foreslått tatt til orientering.
Vedtak: Tatt til orientering

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Det ble foreslått en justering til 60.000kr i styrehonorar slik at hvert styremedlem får 20.000kr hver for årets innsats.
Vedtak: Godkjent

6. VALG AV TILLITSVALGTE
Kandidater til styreverv:

- Bibbi Hjelle stilte til valg som styreleder, 1 år – sitter egentlig for 2. året nå, men startet som vara i 2024 og ble leder da tidligere leder flyttet
- Vilja Billington stilte til valg som styremedlem, 1 år . Sitter egentlig for 2. året nå, men grunnet endringer i styret i 2024 må det stemmes på nytt nå.
- Martine Pedersen stilte til valg som styremedlem, 2 år
- Anders Miro Krøvel stilte til valg som varamedlem, 2 år

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Bibbi Hjelle	På valg: 2025 for 1 år
Styremedlem:	Vilja Billington	På valg: 2024 for 2 år
Styremedlem:	Martine Pedersen	På valg: 2025 for 2 år
Varamedlem:	Anders Miro Krøvel	På valg: 2025 for 1 år

7. HUNDELUFTING I BAKHAGE
Det er vanlig for sameier å ikke tillate hundelufting i fellesområdene, spesielt med små plenområder/blomsterbed. Avføringsrester og dødt gress på grunn av urin begrenser flertallets glede og bruk av fellesområder. Tidligere har hundeeierne hatt egne dugnader for å reparere gresset gjennom hele sommeren, men oppfølging av dette er tidkrevende for nåværende og fremtidige styrer og eiere.

Alternativ 1:
Forbud mot hundelufting i bakhage.

Alternativ 2:
Hundelufting tillatt

Vedtak: Alternativ 1 ble vedtatt

8. TYDELIGGJØRING AV DUGNADSGEBYR

Da det i sin tid ikke ble skrevet tydelig ser styret behovet for å få en klargjøring rundt reglene rundt uteblitt dugnad. Det koster sameiet dyrt å fakturere, dermed vil fakturagebyr påløpe slike at dette ikke går ut over de som stiller opp. Det vil fremdeles være mulig å bidra i forkant og etterkant.

Alternativ 1:
1500kr per gang, med faktureringsgebyr. 2 årlige dugnader for vanlig vedlikehold av sameiet.

Alternativ 2:
1500kr per år, med faktureringsgebyr. 2 årlige dugnader for vanlig vedlikehold av sameiet.

Vedtak: Alternativ 1 ble vedtatt

9. NEDBETALING AV FELLES LÅN

Styret ser på mulighet for å betale ned felles lån da det er dårlig renter på lånet sameiet har. Alternativt er derfor at hver enhet betaler ned sin andel/evt tar opp eget lån for sin andel slik at vi fjerner lånet via sameiet.

Alternativ 1:
Hver enhet betaler ned sin andel av lån.

Alternativ 2:
Fortsetter med lån slik det er i dag.

Vedtak: Alternativ 1 fikk flertall, 5/8 stemmer. Grunnet at dette er en stor avgjørelse, ønsker vi å ha en ny avstemning senere hvor flere av eierne stemmer. Vi lar foreløpig saken ligge.

10. INNKOMNE SAKER

Ingen innmeldte saker fra seksjonseiere

30.04.2025
Møteleder:



Navn: Bibbi Hjelle

30.04.2025
Protokollvitne:



Navn: Trym Hjørnevik

Ekspedisjons-Dokument

CB/CB.

Ad: 1 Pierregårdsgate, jnr. 544/32.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 4. mai 1932.

Efter bemyndigelse

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Oslolag Ltd. a/s og Morten Klaus
Hjørnegaardsgate 1

0173 OSLO

Borgen S. Knut
C/O Totalist./Selskapsrev. 1

0171 OSLO

Saksnummer	Vår ref/oppgave	Journ.
01.1	90010847	91/06231

Deres ref.

Vår saksbeh.
Leif Oskar Solheim

Dato
14. september 1991

Arbeidssted : 210/3014 Hjørnegaardsgate 1
Byggherre : Oslolag Ltd/Lag og Morten Klaus, Hjørnegaardsgate 1, 0173 OSLO
Arbeidets art: LEILIGHET M. SOPP - ENDRO

FERDIGATTEST

Det vedlikes at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke har sett noe konstruktivt mot bruken til de byggingsmessige forhold.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Jonas Bjørn Nilsen
Saksbehandler

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.IT

Torsdag anmeldt

A/S OSLO LYSVERK.

Forening

B.D. 194/29

Ekspedisjons-Dokument

angående Instr. ved

på matr.nr. 1 Bjerregaardsgate

innlevert 12. juni 1929 Attestert

Sendes Oslo Lysverk.

Oslo, den 14-6-29

Gk/HH.

Ad: 1 Bjerregårdsgate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales ikke etter foreliggende plan.

Oslo helseråd den 19. juni 1929.

Etter fullmakt

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204703
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	05.12.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	BJERREGAARDS GATE 1A
Postadresse:	0172 OSLO
Matrikkel:	0301-218/44

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204703

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Arkitekt Fenstad
Postboks 182

1300 Hauken

Dato 23 MAI 1989

Byggested: [illegible] Eiendom: [illegible]

Tiltakshaver: A. Fagerstrøm A/S v/Arkitekt Olsen Adresse: Bjørnsgaards gate 1, 0172 Oslo
Saksnr: Fagerstrøm Arkitekt AS Adresse: Postboks 182, 1300 Hauken
Tiltakstype: Bolig/kjøpesenter Tiltaket: Kontorbygg

Ferdigattest

(Gitt på grunnlag av bygningsloven av 1965 med plan- og bygningslovens § 99, nr 1)

Byggearbeidene av saken ovenfor kommunig tilsyn. Ferdigattesten gir på bakgrunn av egenerklæring fra gjennomførende og ansvarshavende, det vises ikke fant som kommunig.

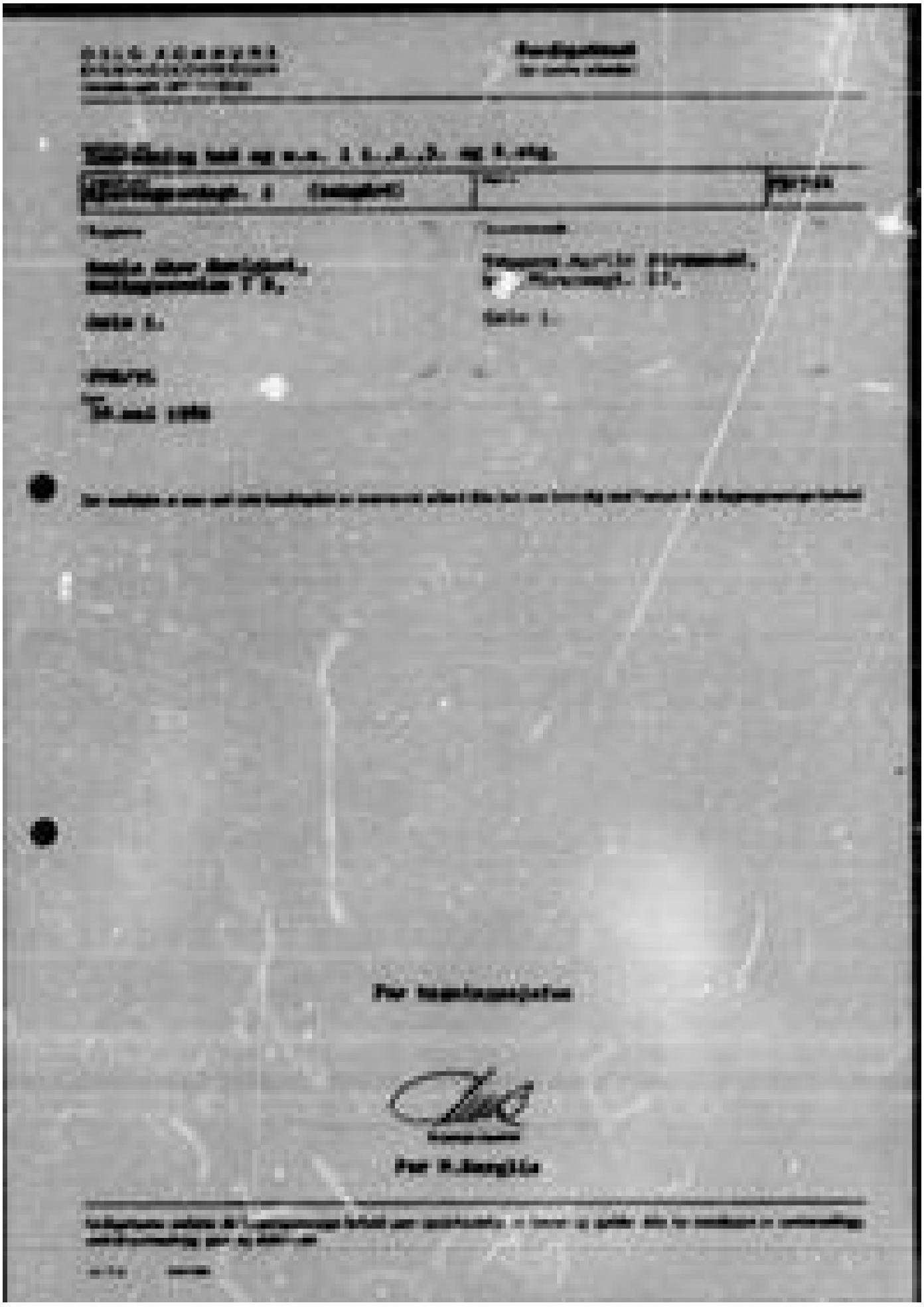
I ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt oppførelsen av kontrollen.

Kontrollrapporter og sluttmeldinger konstruksjon og brannsikkerhet er OVA.

Avdeling Indre by
Seksjon byggekontroll

John C. Fenstad
Saksbehandler

Leif Olav Solheim
Arkitekt



Nr. 1499/1927

Oslo

Forelig attestert

Annmeldelse
Tegning

Ekspedisjons-Dokument

angående Nybygg

på eiendommen 1 Bjørnsonsgate

innkommet 14 novbr 1927 Attestert

Overrettsakt Oslo byfogdkontor 7 Nr. 7

Oslo den 15de novbr 1927

Overrettsakt Oslo byfogdkontor 7 Nr. 7

Overrettsakt Oslo byfogdkontor 7 Nr. 7

Overrettsakt Oslo byfogdkontor 7 Nr. 7



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mjølla, Steinar
Bjørnegaardbakken 1

0172 OSLO

Arkivsaksnr.
227.7

Vår referanse
9301343H

Journ.nr.
96/0135

Deres ref.

Vår saksbeh.
Jan Olav Strøm

Dato
13. februar 1996

Arbeidssted : 316/0044 Bjørnegaardbakken 1
Byggherre : Mjølla, Steinar, Bjørnegaardbakken 1, 0172 OSLO
Adkomsten gnr.: 316/0044/0 BY LNR.:1 GNR.:227

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, jevnfør §§ 93 og 94.

Overnevnte byggearbeid er utført under Løpenr.: 11495.
Ferdigattesøknaden gir på bakgrunn av tekniske og opplysninger fra byggherren.

Ferdigattesøknaden omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt oppdrevelse for.

Byggetillatelsen er sakkyndig kontrollert og ferdigattestsøknad av 096.
Ansvarsrett kontrollerer er OPP.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSINSPEKTØREN

Nordre gravlund

Saken gjelder: Innredning med 1 3. etg.

Adresse	Gnr./Bnr.	Ref.
Bjerregaards gate 1		77/2919

Tiltakshaver

Jarbel Ole
Bjerregaards gate 1

0550 1

Oslo/re

Arkitekt

Gudbrandsøster J. Kristiansen
Kongsvad gt. 5

0270 6

28. januar 1978

Det meddelelses at man ved siste henvendelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe forurolig med hensyn til de byggetekniske forhold

For byggingssjefen

K. Riggs

Nordgravlund godtar de byggetekniske forhold som nærmere beskrevet av tegninger og gjelder ikke for installasjoner av varmeanlegg, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FJORD ENTREPRENØRER AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Dato: 19.03.2018

Deres ref.: Finn Magnus Rasmussen | Vår ref.: 201710730-28 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 1	Eiendom:	218/44/0/0
Tiltakshaver:	FJORD UTVIKLING AS	Adresse:	Bjerregaards gate 1A, 0172 OSLO
Søker:	FJORD ENTREPRENØRER AS	Adresse:	Bjerregaards gate 1A, 0172 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Bjerregaards gate 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra servering til kontorlokale og bruksendring av kjeller til kontor, mottatt 19.02.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201710730			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt	A30-01	03.07.2017	1/18
Plan kjeller	A20-02	03.11.2017	14/2
Plan 1 etasje	A20-01	03.11.2017	14/3

Andre forhold

Tilsyn er avsluttet 12.03.2018.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet 13.03.2018.

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
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.03.2018 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
FJORD UTVIKLING AS, Bjerregaards gate 1A, 0172 OSLO, post@fjordgruppen.no

Stiftsdirektion
Regierung

517
1920

Vorstellig erledigt

Abt. O.

Expeditions-Dokument

Angelegenheit: Forderungen von Personen und Gemeinden per Post
per Mat. No.: 1 Regierungsakt
Ausgefertigt: 12 Januar 1920 Übersandt:

Gemäss Ihrer gefälligen Zuschrift vom [illegible]

[illegible]

Certificat

[illegible]

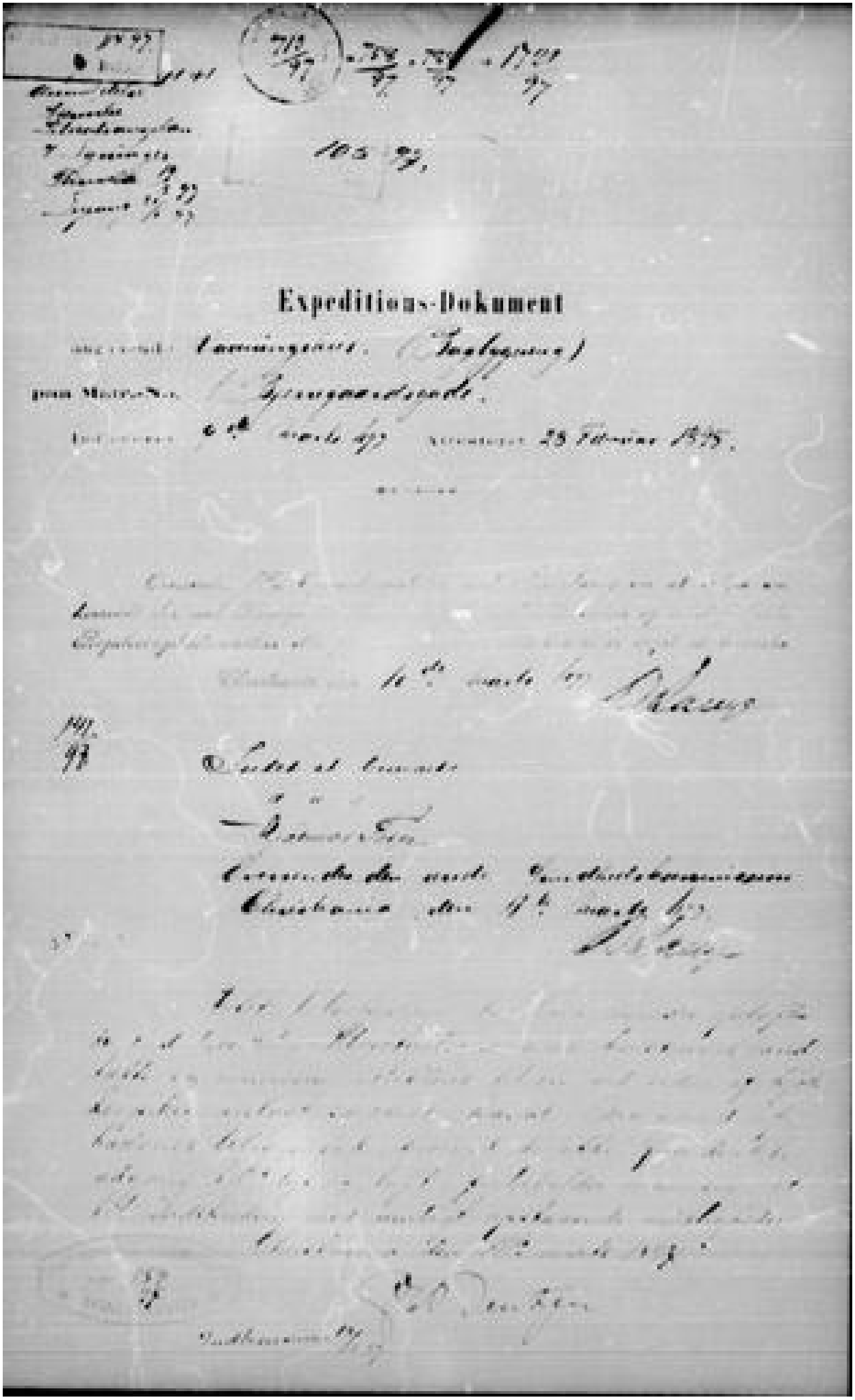
[illegible] 1920

Der Vorsteher:

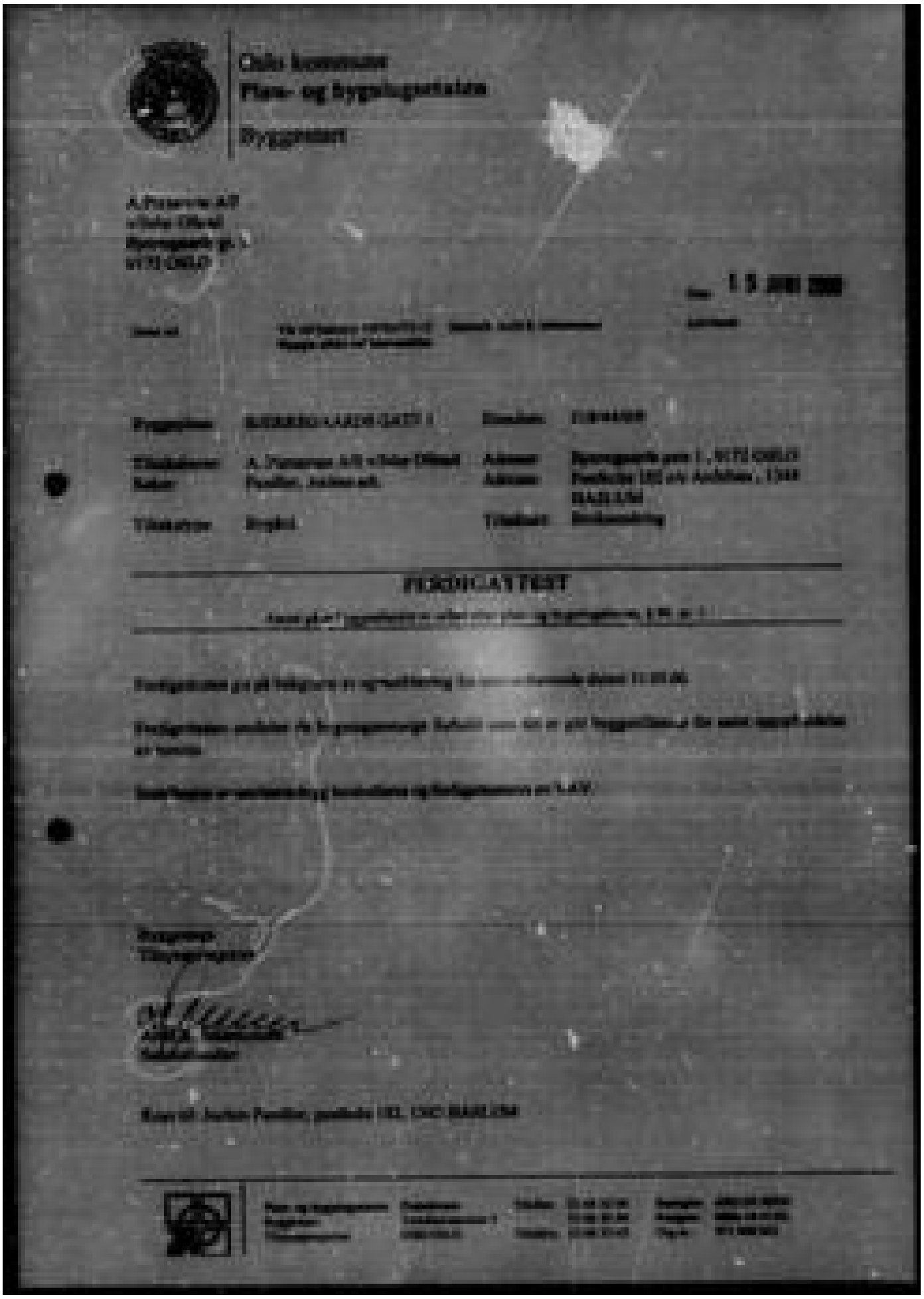
Peterschen

[illegible]

[illegible]



Expeditions-Dokument



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggesak

A. Pettersen AS
v/Arkitekt Ole Wold
Bjørnegaards gt. 1
0172 OSLO

Dato 15 JUNI 2000

Deres ref.

Vår saksbehandler (ved henvendelse oppgis denne) Vår ref.

Byggested [illegible] Eiendom [illegible]

Tiltakshaver A. Pettersen A/S v/Arkitekt Ole Wold
Saken Pavillon, Arkitektskole

Adresse Bjørnegaards gate 1, 0172 OSLO
Adresse Pavillon ISE ved Arkitekthøgskolen i Oslo, 1344 HASLUM
Tiltakstype Brakkerigg

IGANGSETTINGSTILLATELSE

(med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsloven § 99, nr. 1)

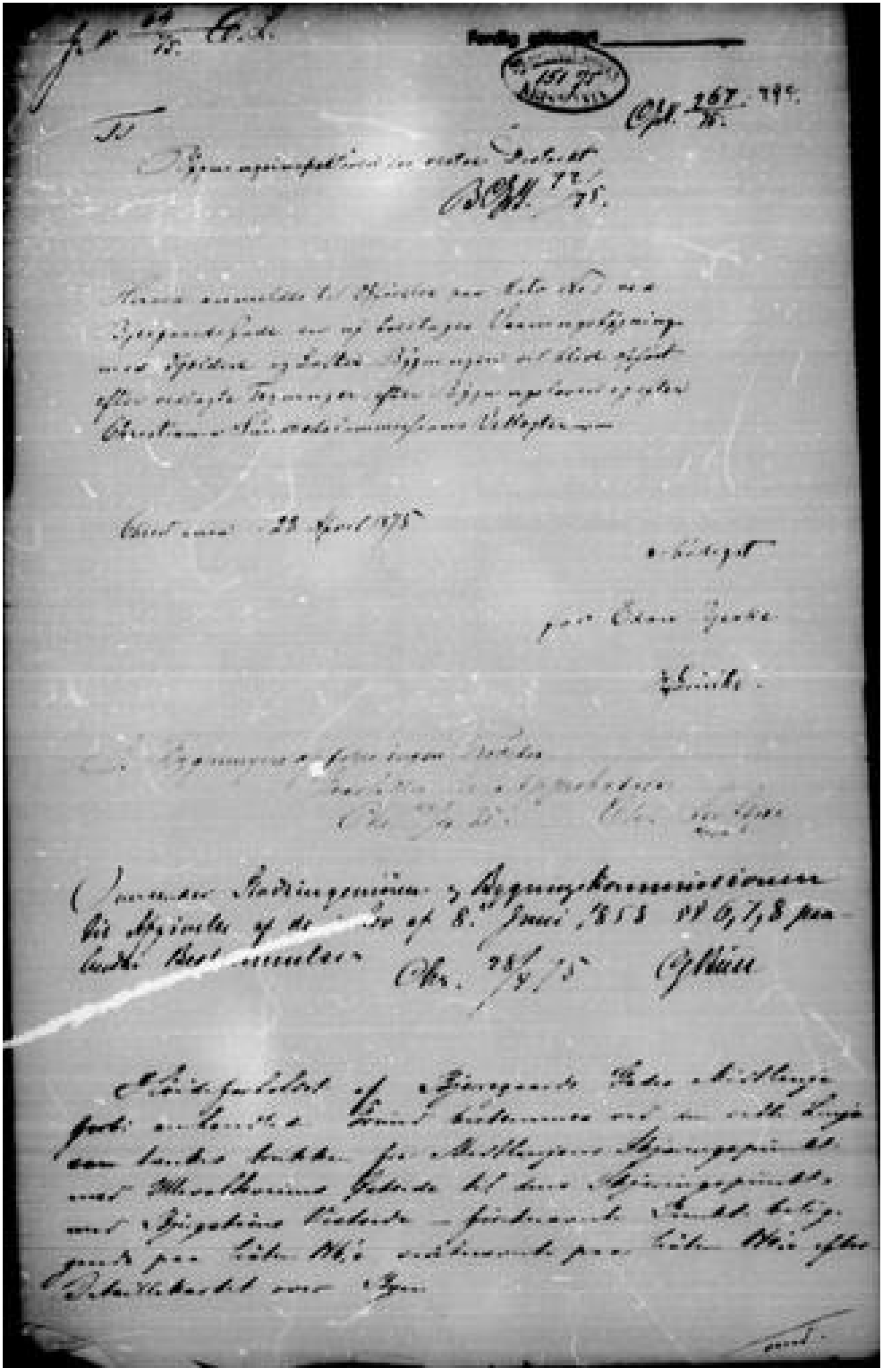
Igangsettingen gis på følgende vilkår og med hjemmel

Ferdigattest skal ikke gis før [illegible]

Godkjente arbeidstegninger og konstruksjonsberegninger er i [illegible]

Byggesaksbehandler

Kopi til: Arkitekt Pavillon, postboks 182, 1345 HASLUM



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FJORD ARKITEKTER AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Dato: 07.03.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201516686-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 1	Eiendom:	218/44/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BJERREGAARDSGATE 1	Adresse:	Bjerregaards gate 1 A, 0172 OSLO
Søker:	FJORD ARKITEKTER AS	Adresse:	Bjerregaards gate 1A, 0172 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bjerregaards gate 1

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 19.02.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.03.2016 av:

Tommy Monge - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET BJERREGAARDSGATE 1, Bjerregaards gate 1 A, 0172 OSLO, joakim@kunstsentrene.no

Dokumentdato
3 lagvergur

Nr. 167 1931

Endelig attestert 20/2 1931

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for varmtvannsbeh.

på matr.nr. 1 Bjørvegårdsgate (3 bakhus)

Innlevert 7 feb. 1931 Attestert

Commun Oslo kommune

Oslo den 7de feb 1931

A Kielland

Adr. matr.nr. 1 Bjørvegårdsgate.

Tilbakesendes herr byrådsavdelingssjefen.

T.V. replikk og følges. Der må kreves forskrevmåling

av Tekniskemen.

Oslo kommune, den 11 februar 1931.

4.ETG. AV BAKGÅRDEN.
1540
1680
1900
4.ETASJE AV TORGÅRDEN. (LOFTSTASJEN.)
1750
1920
1150
Bolter merket med sort
140 - 110x200
6
AARDS GT 4
OMBYGGING AV LOFT TIL LEILIGHETER.
M&L 1:100
13-8-85
G.nr.218/41
Aksel Blom Tvede
10/12-85
ARKIV ENDRET.

Ferdig attestert

Ekspedisjons-Dokument

angående

på matr.nr.

Innkrevet Ansvaret

G.M/VW.

Adr: 2 Bjerregårdsgate, jnr. 604/33.

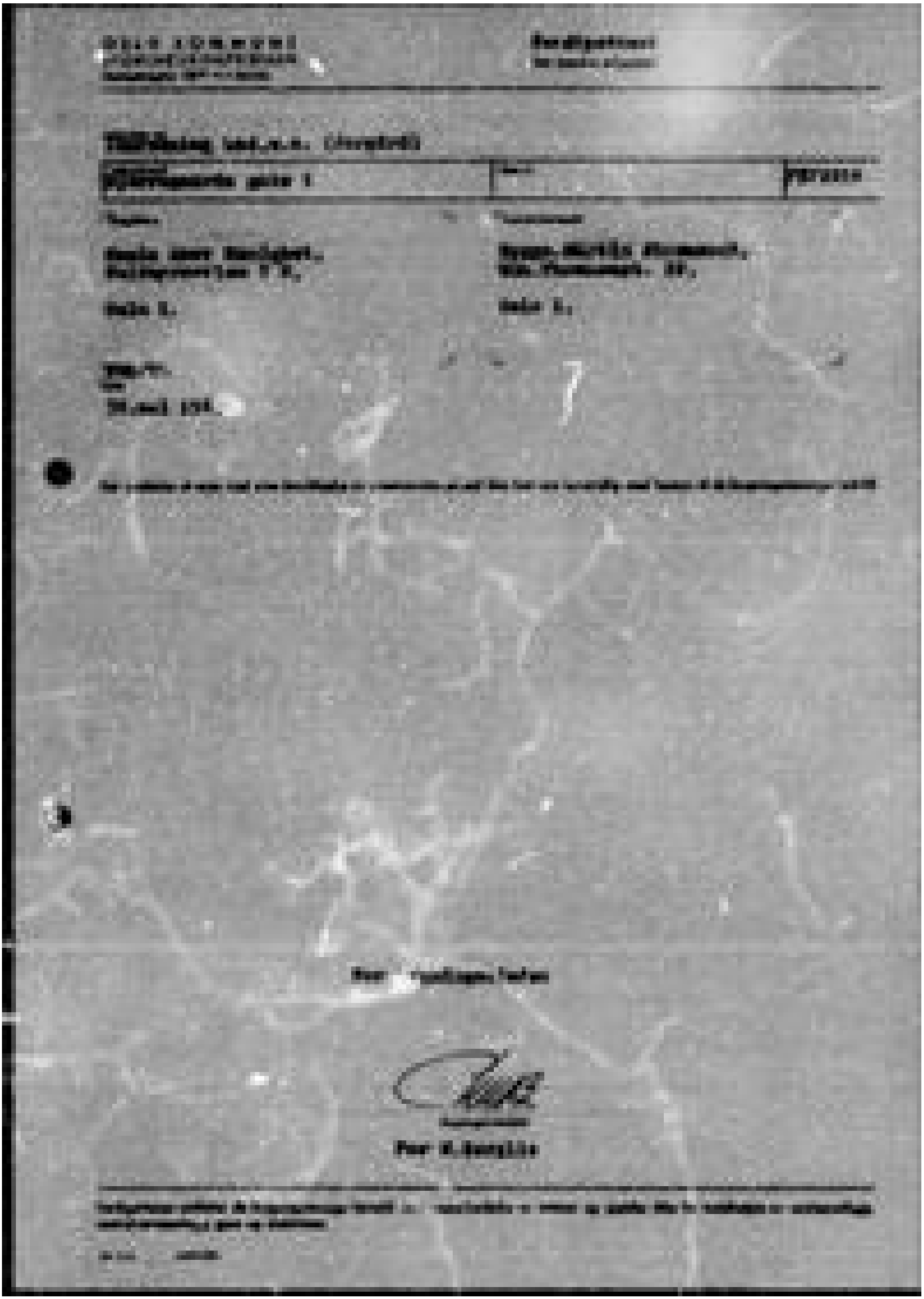
Tilbakesendes herr bygningssjefen.

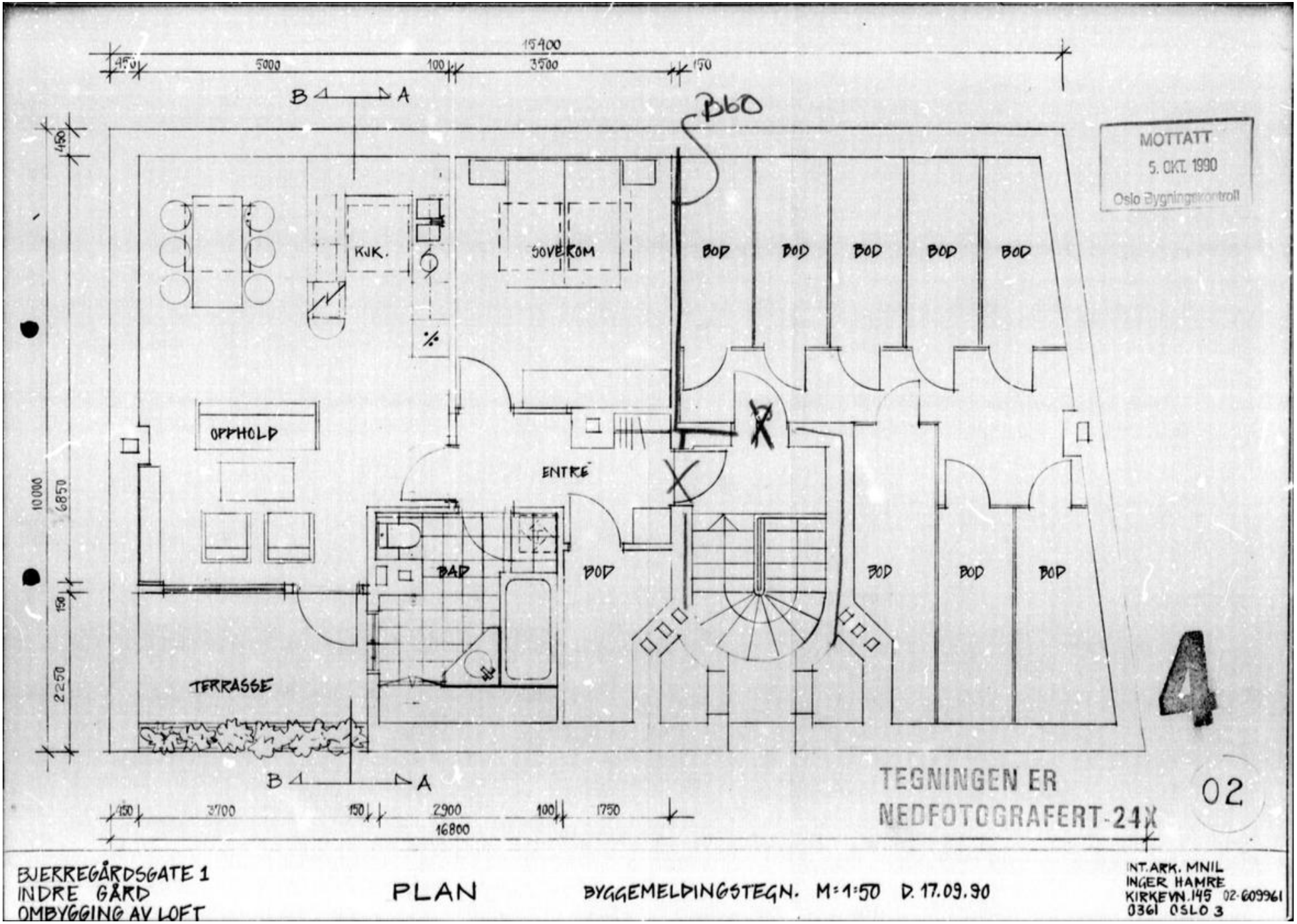
Gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges.

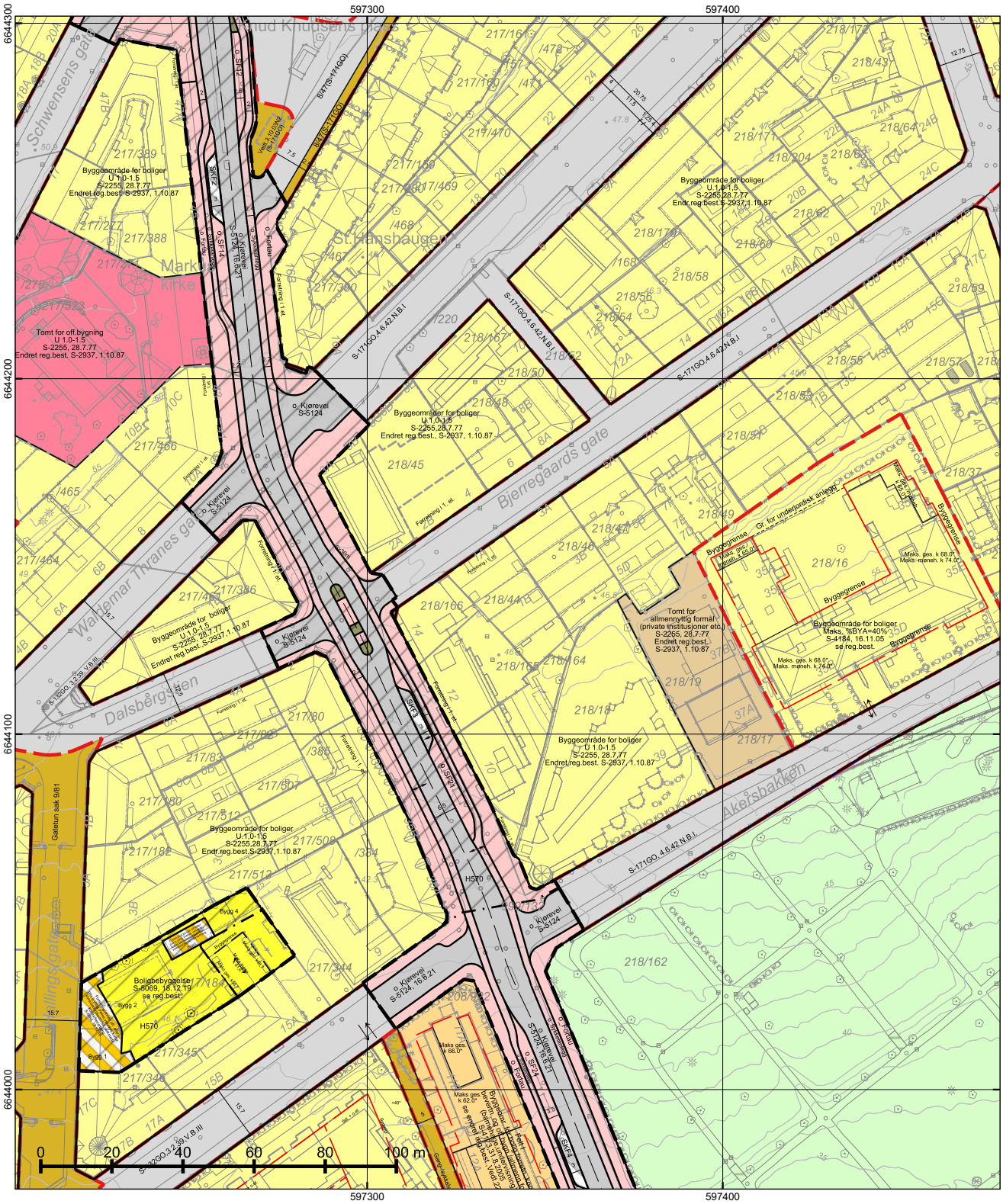
Sørforbindelsen med kjøkkenene må sløifes. Vegger mot tilstøtende spiskammer må være tette. Om nødvendig må rummene oppvarmes.

Oslo Helseråd den 14. mai 1935.

Efter bemyndigelse




15400
450
5000
100
3500
150
B
A
B60
150
10000
6850
150
2250
KJK.
SOVEROM
BOD
BOD
BOD
BOD
BOD
OPPHOLD
ENTRE
BAD
BOD
BOD
BOD
BOD
TERRASSE
B
A
150
3700
150
2900
100
1750
16800
MOTTATT
5. OKT. 1990
Oslo Bygningskontroll
4
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
02
BJERREGÅRDSGATE 1
INDRE GÅRD
OMBYGGING AV LOFT
PLAN
BYGGEMELDINGSTEGN. M=1:50 D. 17.09.90
INT.ARK. MNIL
INGER HAMRE
KIRKEVN.145 02-609961
0361 OSLO 3



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

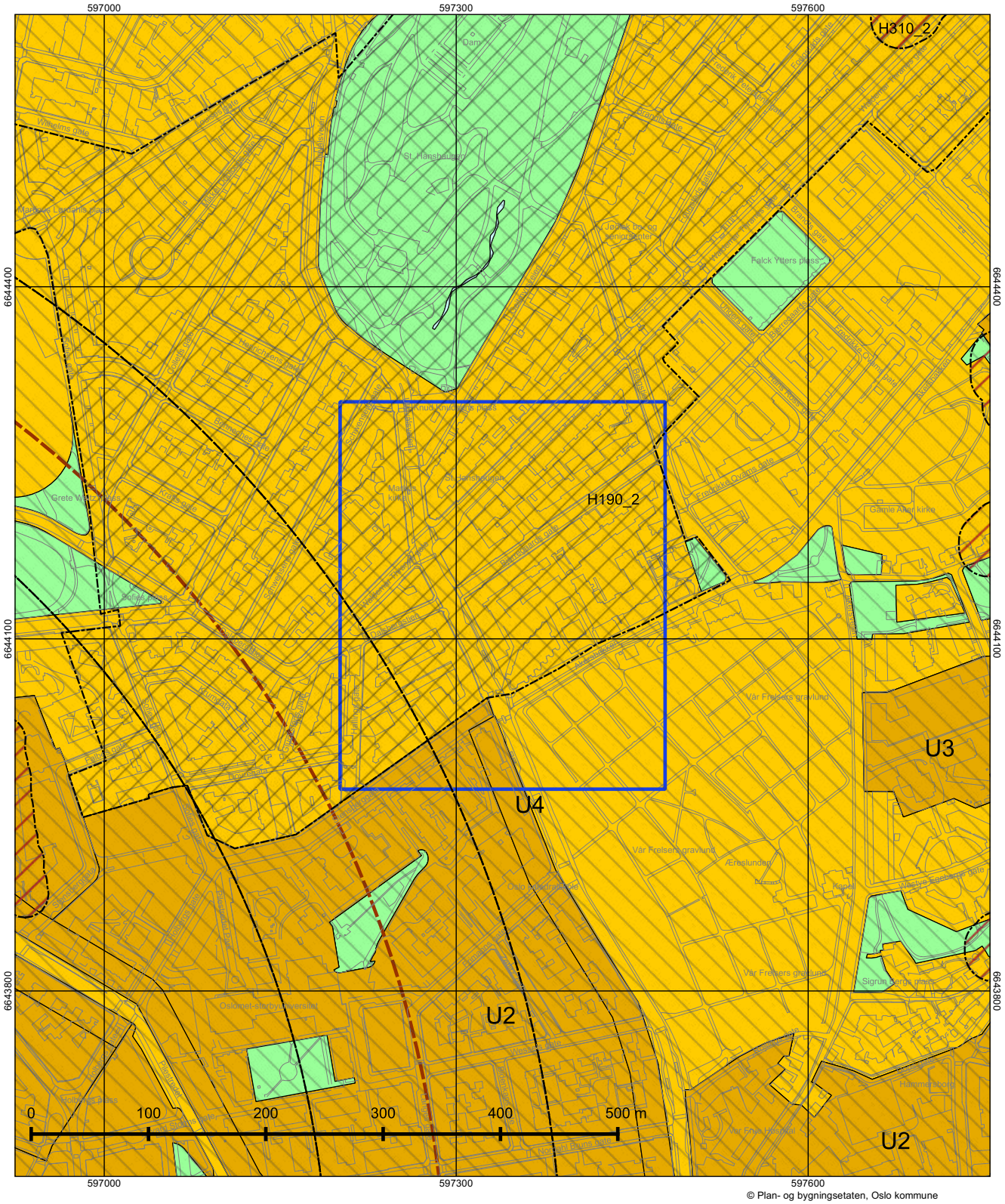
PlottID/Best.nr: 150556/ 86523459
Deres ref.:
Adresse: Bjerregaards gate 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/44

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150556/86523459
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

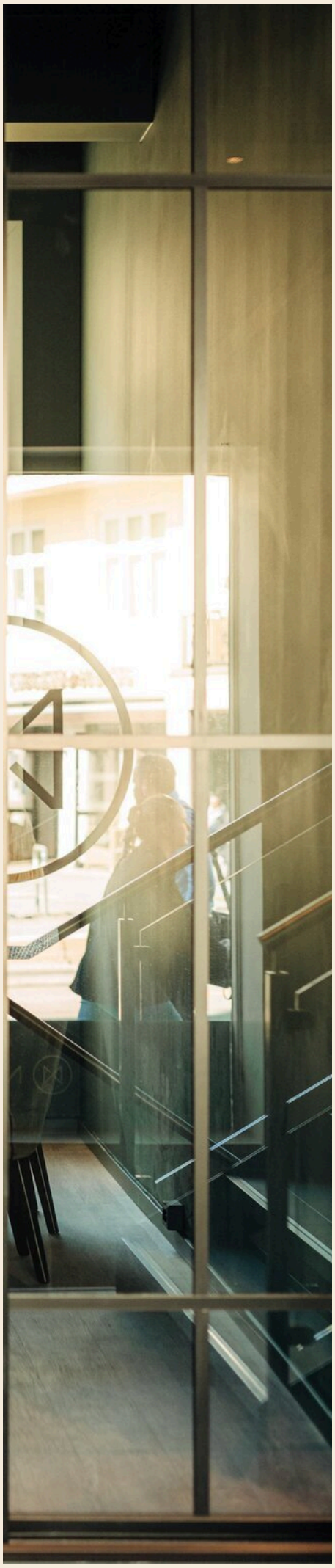


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

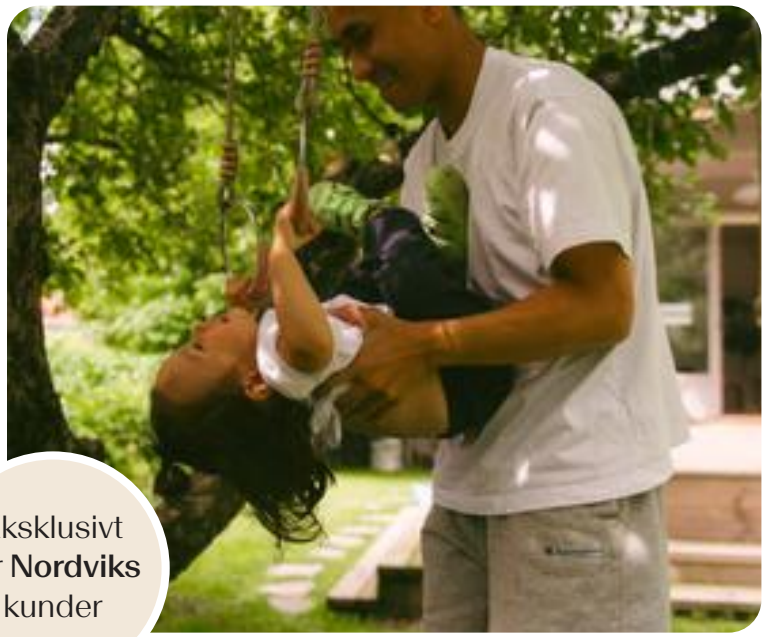


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0579/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjerregaards gate 1A 0172 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 44, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Hedda Marie Larsen

Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
hedda.larsen@nordvikbolig.no
407 22 115

Didrik Rotbakken Gundersen

Eiendomsmeglerfullmektig
Parken Eiendomsmegling AS
d.gundersen@nordvikbolig.no
902 59 487

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: