

Bjerregaards gate 64A



Velkommen til

Bjerregaards gate 64A



Salgsoppgaven produsert 12. september 2025

Sentralt og skjermet på St. Hanshaugen

Strøken(2021) 3-r med balkong - Klassisk med fiskebensparkett, stukkatur og rosett - Peis - Imponerende takhøyde 2,73m

Prisantydning	7 990 000,-
Fellesgjeld	289 747,-
Omkostninger	208 320,-
Totalpris	8 488 067,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 168,-
BRA-i	74 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1900

Ansvarlig megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no

Megler	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no


TOM FORD





Kort fortalt

Klassisk drømmeleilighet med god standard og gjennomgående planløsning hvor soverom vender mot bakgård.

Perfekt for deg som jakter en nøkkelklar leilighet med rolig beliggenhet.

God planløsning med romslig spisekjøkken hvor det er god plass for stort spisebord. Luftig stue med god plass for sofagruppe og tv-seksjon.
Delikat baderom med varme i gulv og opplegg for vask/tørk.
To gode soverom hvor begge vender inn mot bakgård. Utgang til balkong som vender inn mot samme rolige bakgård.
Entré med plass for sko og jakker.

INFO:

- Stukkatur og rosett
- Takhøyde på 2,73m
- Totaloppusset i 2021
- Bad/kjøkken/elektrisk nytt 2021
- Det disponeres to boder, kjeller og loft
- Kun 2 min fra Alexander Kiellands plass
- Grønn og rolig bakgård
- Fleksibel overtagelse

Arealer og innhold

BRA-i:	74 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	84 kvm
TBA:	3 kvm

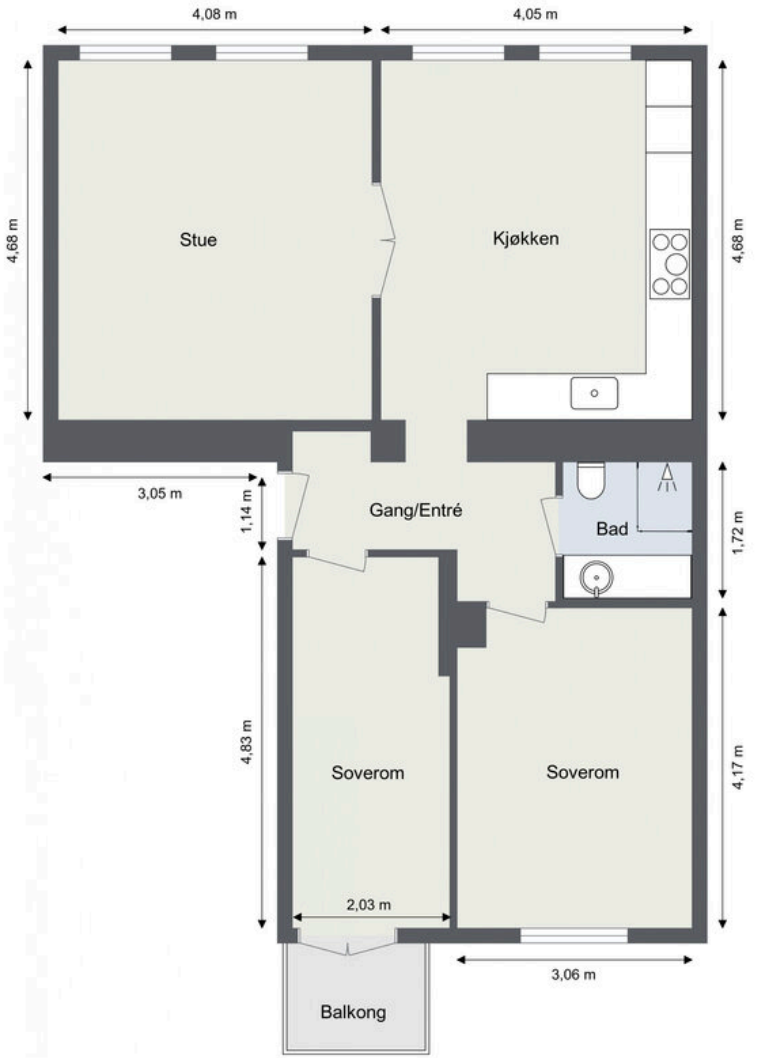
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 3 kvm.

Tyder


4,08 m
4,05 m
4,68 m
4,68 m
Stue
Kjøkken
3,05 m
1,14 m
Gang/Entré
Bad
1,72 m
4,83 m
Soverom
Soverom
4,17 m
2,03 m
3,06 m
Balkong








SIEMENS
SIEMENS































































Informasjon

Bjerregaards gate 64A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0545/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bjerregaards gate 64A, 0174 OSLO
Gnr 218, bnr 81, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Morten Benestad Moi
Iselin Bratberg

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)
289 747,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 279 747,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
206 970,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
208 320,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
221 020,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 488 067,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 500 767,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Flyttegebyr: Ved kjøp av seksjon betaler kjøper 2000,-, til sameiet for dekning av slitasje m.m av fellesarealer. Det er den enkelte sameier som står ansvarlig for innbetaling av gebyret.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1900

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 10 kvm

Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 3 kvm.

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

Innhold

2. etasje, 74 kvm BRA-I: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Entré
Velkommen inn! I leiligheten blir du møtt av en innbydende entré med flott fiskebensparkett med gulvvarme og ellers lysmalte flater med downlights i himlingen. Det er god plass til sko og yttertøy i nisje med hyller og oppheng.

Stue
Lys og luftig stue med store vindusflater og generøs takhøyde oppmålt til 2,73 meter. Stuen har vakre, klassiske elementer som stukkatur, rosett og doble fløydører. Også her har man flott fiskebensparkett med behagelig oppvarming via varmefolie. I hjørnet av stuen er det plassert en moderne peisovn, som varmer godt på kalde vinterdager. Delikate fargevalg på vegger og lysmalt himling. Stuen er enkel å innrede og har god plass til sofa, tv og tilhørende møblement.

Kjøkken:
Moderne og stilren kjøkkeninnredning fra 2021 med lyse glatte fronter. Det er lagt benkeplate i steinkompositt med underlimt kum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som innebygd ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass. Det er montert belysning over arbeidsflatene - praktisk i matlagingen. På kjøkkenet er det også god plass til stort spisebord. Her får man de samme klassiske elementene og flott fiskebensparkett med behagelig gulvvarme.

Baderom:
Delikat og moderne bad fra 2021 med flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger og malt himling med downlights. Badet er utstyrt med dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med benkeskap med glatte fronter og speil med belysning.

Hovedsoverom
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig soveromsmøblement. Lagringsplassen er ivaretatt i garderobeskap, samt mulighet for andre garderobeløsninger.

Soverom 2:
Soverom 2 er også av god størrelse. Soverommet egner seg som barnerom, gjesterom eller kontor. Fra soverommet er det utgang til leilighetens balkong.

Balkong:
Hyggelig balkong på ca. 3 kvm som vender ut mot frodig og skjermet indre gårdsrom.

Boder:
Leiligheten disponerer to eksterne boder, en i kjeller på ca. 7 kvm og en på loft på ca. 3 kvm.

Standard

Innvendige overflater:
- Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. (Fiskeben i stue, kjøkken og gang/entre).
- Vegger: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
- Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,73 m målt i stue. Himlingshøyde ca. 2,47 m målt i entre.
- Dører: Profilerte innvendige dører.

Pipeløp/ildsted:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum. Platetopp med innebygd ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Våtrom:
Badet er i følge eier pusset opp i 2021. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin. Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tekniske installasjoner:
- Varmtvannsbereder plassert i under benkeplate i kjøkken, installert i 2021.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
- Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom.
- Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i bad.
- Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre.
- Varmefolie i stue, kjøkken og entre. Varmekabler i bad.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Baderomsdør:
- Det er registrert svelling i nedre del av dørblad til bad. Det er registrert sprekk i speil på tofløyet dør, samt at ett dørblad fremstår skjevt. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder og normal slitasje.

Etasjeskiller:
- Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 35 mm i stue. I dette tilfellet er stue noe mer enn referansenivået for TG 2, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i alle eldre bygårder i Oslo.

Ventilasjon:
- Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Utstyr for sanitærinstallasjoner
- Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ytterdør:
- Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. TG 3 er gitt iht. krav i NS 3600. Kostnadsestimatet er basert på levering og montering av ny brannklassifisert dør, inkludert utskifting av eksisterende dør. Utbedringskostnad kr. 10 000 - 15 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk anlegg:
- Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Parkering

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

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

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

Modernisering og påkostninger

2021.
– Sparklet og malt overflater.
– Blendet en dør og satt inn tofløyet mellom kjøkken og stue.
– Montert nye dører på bad og soverom.
– Avrettet gulv.
– Nye gulvlister og dekorlister.
– Ny kjøkkeninnredning.
– Rehabilitert bad.
– Lagt nytt gulv.

– Ny peis.

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Kun av faglært, utført av Protan AS. Totalrenovering av bad 2021

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kun av faglært, utført av Protan AS. Ny membran ved totalrenovering av bad 2021

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Mangler FDV dokumentasjon. Har faktura og bilder av membran lastet opp i boligmappa

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: Renovering av tak ferdigstilt Oktober 2024 i regi av sameiet. Kun faglært. Renovering av de største problemene på fasade utført samtidig som renovering av tak i regi av sameiet. Kun faglært. Ny peis 2021, utført av Kakkel & Peis AS. Kun faglært

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av elektrisk anlegg 2021, utført av V-El installasjon AS. Kun faglært. Samsvarserklæring foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Kontroll av elektriske anlegg utført av Elvia 28.11.2023. Fikk avvik på manglende kursfortegnelse. Dette er utbedret av V-El installasjon AS og sak avsluttet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Tak renovert i 2024. Fasade renovert i 2024

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

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.
Ja
Beskriv: Rotter i kjeller. Undersøkelse er i gang via Anticimex i regi sameiet

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Fellesutgifter planlagt økt med 10% i 2024

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Pågående ekstra kapitalinnhenting i forbindelse med utgifter knyttet til nødvendig vedlikehold av fasaden og brannoppgangen. 20000 NOK per enhet med forfall 15. September, 1. November, 1. Januar, 1. Mars

Bygningssakkyndig

Matias Holter Løberg

Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper trerkonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Vinduer:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Dører:
- Isolert entrédør.
- Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2014.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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.

For utleie betaler utleier 5000,- årlig. Denne summen legges til husleia i desember

måned. Dersom utleier leier ut til samme leiekaker over flere år gjelder dette kun det året leietaker flutter ut, og ny leietaker flytter inn. Administrasjonsgebyr fra OBOS kommer i tillegg til gebyret.

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.

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

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

Oppvarming

Varmefolie i stue, kjøkken og entre. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 319 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 168,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 6 167,74,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: kabel-tv/internett, betjen lån, vaktmestertjeneste, renhold av fellesareal, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Balkong: kr 400,-

TV/internett: kr 389,-

Felleskostnader: kr 5 378,74,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 769,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 795 505,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 182 019,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET BJERREGAARDSGT 64, orgnr. 976802292

Om sameiet

Sameiet Bjerregaards gate 64 består av 31 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet Bjerregaardsgt 64 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976802292, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune.

Styret opplyser i e-post pr. 09.09.25:
- Vi har besluttet at felleskostnadene skal øke med 10% fra januar for å kunne spare til fremtidig vedlikehold, og dekke prisøkning fra leverandørene.
- Taket er ferdig renovert, og låneopptaket har en løpetid på 30 år.
- Per dags dato har vi utfordringer med rotter i kjelleren, dette gjøres noe med og vi har skadedyr firma på saken.

Sameiet har per nå påløpte kostnader på ca. kr 600 000 som ikke dekkes gjennom de ordinære felleskostnadene. Dette gjelder utgifter knyttet til nødvendig vedlikehold av fasaden og brannoppgangen.

For å dekke dette må hver seksjon bidra med ca. kr 20 000. Vi er i dialog med banken om muligheten for et midlertidig lån, slik at innbetalingene kan fordeles over flere terminer. Dersom lånet innvilges, vil beløpet bli fordelt på fire innbetalinger med forfall 15. september, 1. november, 1. januar og 1. mars. Det er eier av leiligheten på forfallsdato som står for innbetalingen.

Styrets arbeid 2024 – Oppsummering til årsmøtet
Takrenovering:
Årets største prosjekt har vært takrenoveringen, som er omtalt i en egen sak til årsmøtet. Prosjektet har vært krevende og omfattende, men har resultert i betydelige besparelser for sameiet og et solid og isolert tak med nye takvinduer og reparerte skorsteiner.

Oppgang C – Ny inngangsdør og tak
Inngangsdøren i oppgang C er byttet ut, og det er montert et nytt overbygg utenfor døren for å hindre at is og snø faller ned fra taket og skaper farlige situasjoner.

Oppgang B – Nødrømningsvei
Nødrømningsveien i oppgang B har blitt pusset opp og renovert.

Fasade
I forbindelse med takprosjektet har styret benyttet stillasene til å utbedre flere av de største problemene på fasaden. Dette har vært en kostnadseffektiv måte å gjennomføre nødvendig vedlikehold på.

Det ble under årsmøte 2025 vedtatt at en økning av honorar for takrenoveringens

prosjektledelse fra 100.000 NOK til 200.000 NOK, i lys av dokumentert besparelse og ekstraordinær innsats.

Det skal bli gjennomført kontroll av Anticimex som skal sjekke kjeller for rotter.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Ved salg av seksjon skal ny kjøper meldes til styret. Godkjennelse kan kun nektes ved saklig grunn.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 289 747,-pr. 08.09.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927035108
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,44%
Restsaldo 335 567,00
Innfrielsesdato: 22.12.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927033105
Lånetype: Serielån
Rentesats: 7,44%
Restsaldo 3 974 163,00
Innfrielsesdato: 22.08.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927090087
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,34%
Restsaldo 4 071 517,00
Innfrielsesdato: 22.11.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 4.104.562,-.
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 446.000,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Flyttegebyr
Ved salg av seksjon betaler eier som selger 5000,- og ved kjøp av seksjon betaler kjøper 2000,-. til sameiet for dekning av slitasje m.m av fellesarealer.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring (35704)
Polisenr. 1966614

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 133 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
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til en påkostet og gjennomgående leilighet med meget sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert område på St. Hanshaugen like ved Alexander Kiellands Plass.

Leiligheten ligger i en lite trafikkert blindvei hvor man virkelig er skjermet fra byens travelhet med tanke på den sentrale beliggenheten leiligheten faktisk har. Området har de siste årene opplevd en sterk vekst, og fremstår med et rikt og variert tilbud. Det er kort avstand til sentrum, Majorstuen, Grünerløkka og Bislett. Samtidig kan man nyte parklivet i St. Hanshaugen park som ligger i umiddelbar nærhet, samt turstiene langs Akerselva og Iladalen parkområde.

St. Hanshaugen kan friste med et mangfoldig kafé- og restaurantmiljø. I gangavstand finner du klassikere som Java Kaffebar, Pascal, Åpent Bakeri og Gutta på Haugen, i tillegg til delikate italienske pizzasteder som Jungel Pizza og Vesuvio. Heim Gastropub og Schrøder serverer solide middagsopplevelser, mens vinbarene som Parks-along, Merkur og Rouleur gir områdets voksne et livlig og avslappet utelivstilbud.

Fra utgangsdøren er det kort gange til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000, postkontor, Apotek 1 og Mester Grønn. Nærhet også til Kiwi og Coop Mega. Her bor du tilbaketrukket og i rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til butikker, treningssenter, restauranttilbud og kollektivtransport.

Fra St. Hanshaugen har man også gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 15.06.1904.

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.

Videre foreligger:
- Approbasjon forandring av leilighet i 2.etasje datert 12.06.1954
- Ferdigattest for innredning av bad og wc datert 18.02.1974
- Ferdigattest for fasadeendring datert 13.08.2009
- Ferdigattest for oppføring av balkonger datert 30.06.2014

Det kan være 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 avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, S-2255, vedtatt 28.07.1977.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Bjerregaards gate 64A - Nytt taktekke - etterisolering
Saksnummer: 202458403 - Byggesak
Mottatt sak: 18.07.2024
Status: Tillatelse gitt

Waldemar Thranes gate 51 D - Bruksendring av lager/garasje til enebolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202216828 - Byggesak
Mottatt sak: 16.11.2022
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Waldemar Thranes gate 57 A, B og C - Bruksendring av boder til bolig - Seksjon 25, 29, 40 og 54
Saksnummer: 202554967 - Byggesak
Mottatt sak: 03.06.2025
Status: Tillatelse gitt

For mer 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/218/81/7:
23.08.1965 - Dokumentnr: 513644 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2025 - Dokumentnr: 1062025 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

31.10.1983 - Dokumentnr: 511687 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/2320

03.12.1986 - Dokumentnr: 79195 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/2320
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 30 SEKSJONER

03.12.1986 - Dokumentnr: 79195 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/2610

Legalpant

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

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - Dag - Ca. pris - Direkte faktureres kr. 4 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 038,-
Tilstandsrapport - Ca. pris - Direkte faktureres kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 153 318,- 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 12. september 2025

Ansvarlig megler

Vemund V. Thorkildsen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til

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

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

Vedlegg

Bjerregaards gate 64A

Bjerregaards gate 64A

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 292 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	6 min / 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.)	517 elever, 27 klasser	12 min / 0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	12 min / 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	17 min / 1.4 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	20 min / 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	7 min / 0.6 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	11 min / 0.9 km

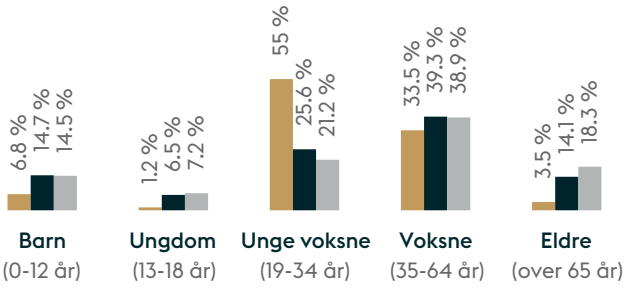
Offentlig transport

Alexander Kiellands plass	Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	3 min / 0.2 km
Birkelunden	Linje 11, 12, 18	10 min / 0.8 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	23 min / 1.9 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	23 min / 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min / 2.2 km

Barnehager

Akersbakken barnehage (1-5 år)	39 barn	5 min / 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år)	64 barn	5 min / 0.4 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år)	29 barn	7 min / 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alexander Kiellands plass	3 355	2 204
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 54/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Alexander Kiellands plass - Ba...	2 min
Falck Ytters plass	4 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	4 min
SATS Ila	5 min

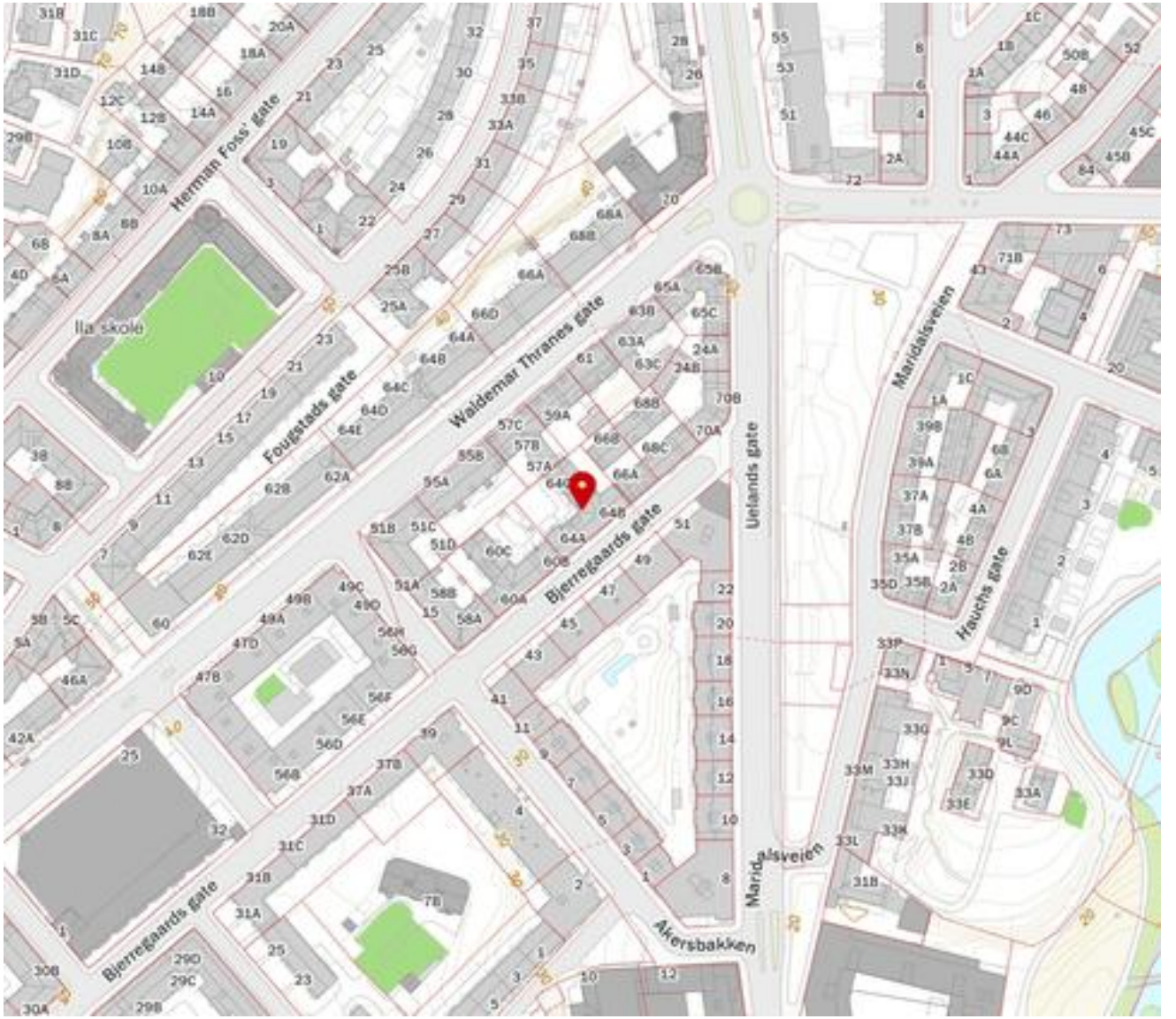
«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

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

Bygningsteknisk gjennomgang

BJERREGAARDS GATE 64 A, 0174 OSLO

Gnr: 218 Bnr: 81 Seksjon: 7
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	08/09/2025
Utskriftsdato:	12/09/2025
Oppdragsnummer:	98205
Referansenr:	

MATIAS LØBERG
ml@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Treroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2 etasje med balkong.

Standard
Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2021.
– Sparklet og malt overflater.
– Blendet en dør og satt inn tofløyet mellom kjøkken og stue.
– Montert nye dører på bad og soverom.
– Avrettet gulv.
– Nye gulvlister og dekorlister.
– Ny kjøkkeninnredning.
– Rehabilitert bad.
– Lagt nytt gulv.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i ca. 1900, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ventilasjon

Tilstandsgrad 3:

- Ytterdører – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 15 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 10 000 – 15 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Morten Benestad Moi & Iselin Bratberg
Takstmenn:	Matias Løberg
Befaring/tilstede:	Eier: Morten Benestad Moi & Iselin Bratberg , Takstmann: Matias Løberg

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 218 Bnr: 81 Seksjon: 7
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1133.4 m²
Eierbrøk seksjon:	88 / 2610
Hjemmelshaver:	Morten Benestad Moi & Iselin Bratberg
Adresse:	Bjerregaards gate 64 A, 0174 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	08/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	74	74	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	74	74	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	7	0	0
2. etasje	74	0	0	3
Loft	0	3	0	0
Sum bolig:	74	10	0	3
Sum BRA:	84			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, To soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 5 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper trerkonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

Tilbud og faktura knyttet til rehabilitering av bad og kjøkken, samt overflateoppussing utført i 2021.
Arbeid utført av SKP Bygg AS.

Kontrollskjema for membran.
Arbeid utført av SKP Bygg AS.

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Tilstandsvurdering: Datomerking på vinduer i kjøkken og stue er vanskelig å lese, da merkingen fremstår utvasket som følge av solpåvirkning — TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2014.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert entrédør.

Tilstandsvurdering: Entrédør er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. TG 3 er gitt iht. krav i NS 3600.

Kostnadsestimatet er basert på levering og montering av ny brannklassifisert dør, inkludert utskifting av eksisterende dør. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 10 000-15 000,-

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.
Tofløyet dør mellom stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svelling i nedre del av dørblad til bad.
Det er registrert sprekk i speil på tofløyet dør, samt at ett dørblad fremstår skjevt.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder og normal slitasje. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue, kjøkken, entre og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 35 mm i stue.

I dette tilfellet er stue noe mer enn referansenivået for TG 2, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i alle eldre bygårder i Oslo.

For å oppnå tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Som enkeltstående tiltak i en leilighet av denne typen vil dette imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt. Tiltaket kan vurderes dersom boligen renoveres på nytt på et senere tidspunkt TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 3 m².
Terrassebord på dekke og rekkverk i stålkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til 101 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Det er observert noe slitasje på terrassebord. TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Pipen er ifølge eier rehabilitert med innvendige stålrør.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder plassert i under benkeplate i kjøkken.

Tilstandsvurdering: Ifølge eier ble den installert i 2021. Produksjonsår og produktdatablad lot seg ikke avlese ved befaring, og størrelse kunne ikke bekreftes visuelt. Opplysningene er basert på eiers informasjon.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i vegg i bad.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom.
Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg i bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, noe redusert avtrekk bad.

Tilstandsvurdering: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entre.

Samsvarserklæring signert og datert 19.03.2021 er fremvist for følgende arbeider:
- Stue - 7 stk stikk, kundens lampe m/dimmer, varmefolie m/termostat
- Kjøkken- komfyrvakt , stikk 8 stk. kundens lamper 4 stk. m/ 2 dimmer, varmefolie m /termostat , vannbereder
- Bad- 4 spoter m/dimmer , stikk 3 stk. varmekabel m/termostat
- Soverom 1 og 2 - 2 kundens lamper m/dimmer, stikk 6 stk.
- Gang- 3 spoter m/dimmer
- Sikringskap - helt ny m/ overspenning vern, jfb. 8stk.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 14.02.2024, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert?
- Løses sikringene ofte ut?
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?

Tilstandsvurdering: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. TG: IU

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmefolie i stue, kjøkken og entre.
Varmekabler i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i steinkompositt med underlimt kum. Platetopp med innebygd ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2021.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. (Fiskeben i stue, kjøkken og gang/entre)

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,73 m målt i stue.
Himlingshøyde ca. 2,47 m målt i entre.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med glatte fronter i soverom.
Plassbygget hylle med knagger er etablert i entré

Tilstandsvurdering: Det er en løs knagg i plassbygget hylle. TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2021.
Det mangler FDV dokumentasjon på badet.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er etablert inspeksjonsluke i nærhet av dusjsone. Ingen umiddelbar fare er vurdert, da det er dusjvegg på motsatt side. Ifølge krav til våtrom (Byggteknisk forskrift og våtromsnormen) skal inspeksjonsluker utføres slik at de er fuktsikre og ikke utsettes for direkte vannsprut. Plasseringen i dette tilfellet vurderes å være utenfor direkte våtsone, men innebærer likevel en viss risiko for fuktpåvirkning over tid.

Det ble foretatt fuktmåling på innside av inspeksjonsluke med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.
Det ble likevel benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, via inspeksjonsluke i bad og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bratberg, Iselin	9578-5999-4-2309956	2025-09-09 17:27:39
Moi, Morten Benestad	9578-5995-4-2565648	2025-09-09 16:49:15

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. sep. 2025

Oppdragsnummer
14-0545/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjerregaards gate 64A, 0174 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Morten Benestad Moi, Iselin Bratberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. januar 2021

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: 558459
Forsikret i: If Skadeforsikring

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: Kun av faglært, utført av Protan AS. Totalrenovering av bad 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kun av faglært, utført av Protan AS. Ny membran ved totalrenovering av bad 2021

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

Eventuell kommentar: Mangler FDV dokumentasjon. Har faktura og bilder av membran lastet opp i boligmappa

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: Renovering av tak ferdigstilt Oktober 2024 i regi av sameiet. Kun faglært. Renovering av de største problemene på fasade utført samtidig som renovering av tak i regi av sameiet. Kun faglært. Ny peis 2021, utført av Kakkel & Peis AS. Kun faglært

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av elektrisk anlegg 2021, utført av V-El installasjon AS. Kun faglært. Samsvarserklæring foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll av elektriske anlegg utført av Elvia 28.11.2023. Fikk avvik på manglende kursfortegnelse. Dette er utbedret av V-El installasjon AS og sak avsluttet.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: Tak renovert i 2024. Fasade renovert i 2024

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: Skjeve gulv. Gammel bygårdsleilighet

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.

Ja

Beskriv: Rotter i kjeller. Undersøkelse er i gang via Anticimex i regi sameiet

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport September 2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport September 2025

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Fellesutgifter planlagt økt med 10% i 2024

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Pågående ekstra kapitalinnhenting i forbindelse med utgifter knyttet til nødvendig vedlikehold av fasaden og brannoppgangen. 20000 NOK per enhet med forfall 15. September, 1. November, 1. Januar, 1. Mars

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: 14-0545/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Moi, Morten Benestad	**2025-09-09**	**Bratberg, Iselin**	**2025-09-09**

Identifikasjon

bankID Moi, Morten Benestad

Identifikasjon

bankID Bratberg, Iselin

Signicat

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Vetle Thon Ellingsen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0545/25 . Vår ref.: 3961-1-07 Dato: 08.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bjerregaardsgt 64
Organisasjonsnr:	976802292
Seksjonseier:	Moi, Morten Benestad
Medeier:	Bratberg, Iselin
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Bjerregaards Gate 64 A, 0174 OSLO
Seksjonsnummer:	7
Gnr.	218
Bnr.	81

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1966614.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ved salg av seksjon betaler selger i flyttegebyr 5000,- og ved kjøp av seksjon betaler kjøper 2000,-. til sameiet for dekning av slitasje m.m av fellesarelaer. Ved utleie faktureres seksjonseier 1500,-. Hvis ny eier ønsker å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon må vi få melding etter at eier er registrert i våre systemer med nytt kundenr. Kundenr med ønske om reservasjon sendes til reservasjon.oef@obos.no Felleskostnadene økes med 10% fra 01.01.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927035108
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,44%
Restsaldo	335 567,00
Innfrielsesdato:	22.12.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927033105
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	7,44%
Restsaldo	3 974 163,00
Innfrielsesdato:	22.08.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927090087
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,34%
Restsaldo	4 071 517,00
Innfrielsesdato:	22.11.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 167,74,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkong	400,00	
TV/internett	389,00	
Felleskostnader	5 378,74	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	405,-
Fradragsberettigede kostnader:	17 437,-
Annen formue:	5 634,-
Gjeld:	297 927,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927035108
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927033105
Restsaldo:	152 492,98
Kapitalkostnader:	1 865,64

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927090087
Restsaldo:	137 253,87
Kapitalkostnader:	957,51

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 289 746,85,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Andreas Bunes Evensen, e-post: bjerregaardsgt64@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3961
SAMEIET BJERREGAARDSGT 64

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BJERREGAARDSGT 64

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

Dato for årsmøtet:
21. mai 2025 kl. 18:00, Hos styreleder Anca , Bjerregaardsgate 64 a, 0174.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om økning av Honorar for Prosjektledelse av Takrenovering
8. Endring vedtekter: Punkt 3
9. Valg av tillitsvalgte
10. ORIENTERING: Prat om økonomi og likviditet

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BJERREGAARDSGT 64

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS er foreslått. Som protokollvitne *velges i møtet*

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 3961 Styrets arbeid 2024.pdf
2. 3961 Årsregnskap 2024.pdf
3. 3961 2025 - Kommentarer til årsregnskapet.pdf
4. 3961 Revisjonsberetning forsinkelse.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000. Økningen på 20 000 kommer av at det har vært mer å gjøre i styreperioden og at vi har hatt et medlem ekstra for å bistå.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

Sak 7

Forslag om økning av Honorar for Prosjektledelse av Takrenovering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som dokumentert i årsmøtessammendraget overtok to (Hege og Anca) styremedlemmer prosjektledelsen for takrenoveringen i 2024. Dette førte til en besparelse på minst 4,9 millioner NOK sammenlignet med det opprinnelige laveste eksterne tilbudet (9 millioner NOK uten takisolering), samtidig som arbeidet inkluderte kritiske elementer som takisolering, skorsteinreparasjoner og utskifting av takvinduer.

Styrets innstilling

1. Stort Verdikreating:

- Prosjektet ble gjennomført for 4,1 millioner NOK (inkludert takisolering), mens eksterne aktørers tilbud startet på 9 millioner NOK for et "minimumsprosjekt".

- Kostnadsbesparelse: Økningen på 100.000 NOK utgjør kun 2% av de 4,9 millioner NOK som ble spart.

2. Utvidet Omfang og Kompleksitet:

- Prosjektet krevde daglig oppfølging av:

- Koordinering med entreprenør, myndigheter og klagehåndtering.

- Utvidelse av arbeidet til å inkludere takisolering og skorsteinreparasjoner uten tilleggskostnader.

- Tidsbruken var betydelig: 4–6 timer daglig fra mai til september (ca. 500–700 timer totalt).

3. Risikohåndtering og Kompensasjon for Forsinkelse:

- Forsinkelsen ble dekket av entreprenøren takket være styrets proaktive forhandlinger.

- Dette krevde ekstra koordinering og fleksibilitet utover normert tid.

4. Sammenligning med Ekstern Prosjektledelse:

- Ekstern prosjektledelse ville kostet minst 500.000 NOK (kun for styring, uten byggekostnader).

- Selv med en økning til 200.000 NOK er honoraret 60 % lavere enn eksterne aktørers minstepris

Forslag til vedtak
Sameiet godkjenner økning av honorar for takrenoveringens prosjektledelse fra 100.000 NOK til 200.000 NOK, i lys av dokumentert besparelse og ekstraordinær innsats.

Sak 8

Endring vedtekter: Punkt 3

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endring av vedtekt kan sees i vedlagt vedtekter.

Forslag til vedtak
Endring godkjennes

Vedlegg
5. Vedtekter 3961 Sameiet Bjerregaardsgt 64_ 2025.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styret oppfordrer flere beobere til å være med styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 10

ORIENTERING: Prat om økonomi og likviditet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi kommer til å snakke litt om økonomien og likviditet i boligsameiet reff sak som ble publisert på vibbo 11. mai.

Forslag til vedtak

KUN TIL ORIENTERING

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BJERREGAARDSGT 64

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BJERREGAARDSGT 64.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DMCPK-H3EVU-6DPAQ-2LFGD-AIQDX-1A/CW

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

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-06-25 09:25:36 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DMCPK-H3EVU-6DPAQ-2LFGD-A0Q0D-1A/CW

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Styrets arbeid 2024 – Oppsummering til årsmøtet

2024 har vært et spesielt travelt år for styret, preget av en rekke store og små prosjekter for å sikre god drift, vedlikehold og trygghet i sameiet. Styrets hovedfokus har vært å forvalte sameiets økonomi på en ansvarlig måte, samt gjennomføre nødvendige oppgraderinger og reparasjoner på bygget.

Takrenovering

Årets største prosjekt har vært takrenoveringen, som er omtalt i en egen sak til årsmøtet. Prosjektet har vært krevende og omfattende, men har resultert i betydelige besparelser for sameiet og et solid og isolert tak med nye takvinduer og reparerte skorsteiner.

Dugnader

Det har blitt gjennomført to dugnader i løpet av året, hvor beboerne har bidratt til opprydding og vedlikehold av fellesarealer.

Oppgang C – Ny inngangsdør og tak

Inngangsdøren i oppgang C er byttet ut, og det er montert et nytt overbygg utenfor døren for å hindre at is og snø faller ned fra taket og skaper farlige situasjoner.

Oppgang B – Nødrømningsvei

Nødrømningsveien i oppgang B har blitt pusset opp og renovert.

Fasade

I forbindelse med takprosjektet har styret benyttet stillasene til å utbedre flere av de største problemene på fasaden. Dette har vært en kostnadseffektiv måte å gjennomføre nødvendig vedlikehold på.

Kommunikasjon og klager

Styret mottar jevnlig henvendelser og klager fra beboerne. Disse sakene tar betydelig tid, og styret har begrenset kapasitet. Fremover vil styret kun prioritere relevante og viktige saker som faller inn under styrets mandat. Klager og henvendelser som vurderes som irrelevante vil ikke bli besvart.

Generelt

Styret har hatt jevnlig kontakt via e-post og telefon, og det er avholdt faste styremøter gjennom året. Arbeidet er i hovedsak basert på frivillig innsats, og styrets honorar reflekterer ikke arbeidsmengden som legges ned.

Styret minner om at alle seksjonseiere har ansvar for egen enhet, og oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter og husregler. Dette bidrar til en enklere hverdag for styret og et bedre bomiljø for alle.

Med vennlig hilsen,
Styret

Sammendrag av takrenoveringsprosjektet for årsmøtet i mai 2025

Bakgrunn:

Takrenoveringsprosjektet har vært under planlegging i lang tid. Opprinnelig ansatte sameiet et eksternt prosjektledelsesfirma, som ville kostet minst 500.000 NOK i kun styring. Tilbudene de innhentet lå på 19, 14,5 og 12 millioner NOK. Det laveste tilbudet ble redusert til ca. 9 millioner NOK, men dette inkluderte kun minimumsarbeidet uten takisolering.

Styrets overtakelse:

Anca Jalba og Hege Finholt tok over prosjektledelsen og fant en entreprenør som gjennomførte hele prosjektet for 4,1 millioner NOK. Dette inkluderte:

- Full takisolering
- Utskifting av alle takvinduer
- Reparasjon av skorsteiner

Prosjektgjennomføring:

Arbeidet pågikk fra juni/juli til slutten av september 2024 og krevde daglig oppfølging av:

- Formelle godkjenninger fra myndigheter
- Klagehåndtering fra enkelte beboere
- Koordinering med entreprenør

Resultat:

- Prosjektet ble levert til avtalt kostnad (sparing på minst 4,9 millioner NOK sammenlignet med det opprinnelige laveste tilbudet).
- Forsinkelsen på noen uker ble kompensert av entreprenøren.
- Alle kritiske elementer (isolering, vinduer, skorsteiner) ble inkludert.

SAMEIET BJERREGAARDSGT 64
ORG.NR. 976 802 292, KUNDENR. 3961

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap - 2024	Regnskap 2023-	Budsjett - 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 688 928	1 688 928	1 689 000	1 832 000
Andre inntekter	3	262 344	13 700	500	1 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 951 272**	**1 702 628**	**1 689 500**	**1 833 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-8 651	-7 288	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-97 415	-92 640	-98 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-82 621	-215 707	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-4 444 608	-82 704	-138 000	-215 000
Forsikringer		-166 400	-149 119	-162 000	-194 000
Kommunale avgifter	9	-343 934	-287 873	-405 000	-453 000
Energi/fyring	10	-67 040	-55 081	-50 000	-58 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 541	-98 524	-100 000	-104 000
Andre driftskostnader	11	-129 455	-143 787	-159 000	-137 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 569 175**	**-1 258 233**	**-1 293 100**	**-1 685 000**
DRIFTSRESULTAT		**-3 617 903**	**444 395**	**396 400**	**148 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 004	10 287	0	0
Finanskostnader	13	-498 664	-313 186	-324 000	-594 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-486 660**	**-302 899**	**-324 000**	**-594 000**
ÅRSRESULTAT		**-4 104 562**	**141 496**	**72 400**	**-446 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-4 104 562	0		
Reduksjon udekket tap		0	141 496		

SAMEIET BJERREGAARDSGT 64
ORG.NR. 976 802 292, KUNDENR. 3961

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	26 980
Tap på krav		-1 094	-1 094
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 694	-25 783
Forskuddsbetalte kostnader		1 598	9 789
Driftskonto OBOS-banken		185 900	267 165
Sparekonto OBOS-banken		8 008	282 418
SUM OMLØPSMIDLER		**214 106**	**559 475**
SUM EIENDELER		**214 106**	**559 475**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-8 450 248	-4 345 685
SUM EGENKAPITAL		**-8 450 248**	**-4 345 685**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 600 496	4 791 875
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 600 496**	**4 791 875**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 478	26 980
Leverandørgjeld		6 904	76 866
Påløpte renter		17 371	9 440
Annen kortsiktig gjeld	18	105	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**63 858**	**113 286**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**214 106**	**559 475**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Sameiet Bjerregaardsgt 64

Anca Jalba /S/ Hege Cathrine Finholt /S/ Lotte Jansen /S/

Ingvild Thirouin /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 426 716
TV/Internett	140 040
Balkong	100 800
Lån Leiligheter takterrasse	21 372
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 688 928**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	201 500
Tilskudd	60 844
SUM ANDRE INNTEKTER	**262 344**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 510**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 651.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 206
Andre konsulenthonorarer, Boliginstituttet og Oslo kommune, Plan- og bygningsetat	-73 415
SUM KONSULENTHONORAR	**-82 621**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Oslosnekkeren AS,Takarbeid	-3 974 454
Regnskbuen Malermesterbedrift	-93 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-4 068 204**
Drift/vedlikehold bygninger	-317 746
Drift/vedlikehold elektro	-19 519
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 541
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 473
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 127
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 444 608**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-237 591
Feieavgift	-8 160
Renovasjonsavgift	-98 183
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-343 934**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-67 040
SUM ENERGI / FYRING	**-67 040**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 870
Annet driftsmateriale	-1 895
Vaktmestertjenester	-102 990
Renhold ved firmaer	-4 864
Andre fremmede tjenester	-2 021
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 000
Andre kontorkostnader	-35
Kontingenter	-2 025
Bank- og kortgebyr	-2 758
Velferdskostnader	-3 997
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-129 455**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	11 868
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	136
SUM FINANSINNTEKTER	**12 004**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-496 852
Renter på leverandørgjeld	-1 812
SUM FINANSKOSTNADER	**-498 664**

NOTE: 14
KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	
Tap på krav	-1 094
SUM KUNDEFORDRINGER	**-1 094**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning tap på fordringer	-1 094
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**-1 094**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken, lån 1		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,44 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-5 682 893	
Nedbetalt tidligere	1 233 960	
Nedbetalt i år	284 760	
		-4 164 173
Handelsbanken, lån 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,44 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-370 000	
Nedbetalt tidligere	27 058	
Nedbetalt i år	4 509	
		-338 433
Handelsbanken, lån 3		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,34 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-3 700 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	3 700 000	
		0
Handelsbanken, lån 4		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,34 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-4 101 445	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	3 555	
		-4 097 890
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**8 600 496**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-105**

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Driftsinntektene er **kr 1 951 272,** og høyere enn budsjett grunnet mer innkrevd i andre inntekter. Se note 2 kapitalinnkalling.

Driftskostnadene er **kr 5 569 175,** og er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mer brukt i drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat **kr 4 104 562** vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 150 248.**

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med **kr 215 000**

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Vi ønsker å informere om at revisjonsberetningen vil bli ettersendt på grunn av forsinkelser.

Revisjonsberetningen blir lagt inn i innkallingen som blir lagret på vibbo.no.

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET
BJERREGAARDS GATE 64

G.NR. 218 / B.NR. 0081
Vedtatt på sameiermøtet den
22.02.1999 i medhold av lov om
eierseksjoner 1. januar 1998
Revidert på sameiermøtet den 11.06..2004

1. Navn og formål
Sameiet Bjerregaards gate 64 består av 31 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 31.10.1983, samt reseksjonering 17.11.1986 og 28.06.2002. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av enhver art.

2. Organisering av sameiet og råderett
Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full rett til bruk av den leilighet / næringslokale som er knyttet til bruksenheten, hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.
Ledninger, rør og liknede nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

3. Flyttegebyr
Ved salg av seksjon betaler eier som selger 5000,- og ved kjøp av seksjon betaler kjøper 2000,- til sameiet for dekning av slitasje m.m av fellesarealer.

~~For utleie betaler utleier 5000,- årlig. Denne summen legges til husleia i desember måned.~~
~~Dersom utleier leier ut til samme leitekaker over flere år gjelder dette kun det året leietaker flutter ut, og ny leietaker flytter inn.~~
~~Administrasjonsgebyr fra OBOS kommer i tillegg til gebyret.~~

4. Fellesutgifter (husleie)
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pengekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr. Lov om eierseksjoner, § 25.

Montering av balkong belastes seksjonene 7-27 ved opptak av lån for inntil kr. 2 400 000,- gjennom sameiet og innkreves gjennom fellesutgiftene med likt beløp for renter og avdrag til lånet er nedbetalt. Rentesatsen korrigeres ved oppgang/nedgang 2 ganger pr. år.

5. Vedlikehold og oppussing
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Vann – og avløpsledninger
For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikrings boks.

Vinduer og dører
Vinduer og dører til den enkeltes seksjon er seksjonseiers ansvar. Utskifting bekostes av denne. Styret har fullmakt til å pålegge den enkelte seksjon bytte av dør der det er hensiktsmessig av brannmessige hensyn.

Ringeklokke og postkasseskilt
Skilt til ringeklokker bestilles hos styret. Postkasseskilt bestilles direkte av eier:
https://www.skiltservice.com/products/standard-postkasseskilt-sandbergkassen-hvit-plate-med-svart-skrift6

Balkong/terrasse
Seksjonseierne i seksjon 7-30 har plikt til å ivareta, samt bekoste alt innvendig vedlikehold av egen balkong / terrasse. Sameieren i seksjon med balkong eller takterrasse plikter også å påse at sluk eller øvrig dreneringssystem er rent og renset til enhver tid. Skader som oppstår grunnet seksjonseierens manglende vedlikehold som nevnt over er sameiet ikke ansvarlig for. Herunder også eventuelle følgeskader som oppstår grunnet manglende vedlikehold. Ytre vedlikehold, eller eventuelle konstruksjonsfeil på og av balkonger / takterrasser påhviler sameiet på lik linje med resten av bygningskroppen.

Pipeløp og fyring
Hver seksjonseier har ansvar for å rengjøre pipeløpet i sin seksjon. Dette må gjøres regelmessig for å forhindre skade på piperør og rørsøylene. Slike skader er kostbart å reparere. I tilfeller hvor det kan påvises at manglende vedlikehold av piperør fører til skade på rørsøylene vil den ansvarlige seksjonseier være ansvarlig for kostnadene ved reparasjon.

I tilfeller hvor en seksjonseier ønsker å gjøre forandringer i på fyringsanlegget må det i forkant sendes søknad til styret. Styret vil i slike tilfeller sette krav om at arbeidet skal gjøres av et firma som utfører arbeidet forskriftsmessig og på en måte som ikke skader rørsøylene i sameiet.

Oppussing
Ved skader av fellesarealer, inkludert fasaden, i forbindelse med oppussing står den enkelte sameier økonomisk ansvarlig. For frakt av materialet gjennom vinduet må det sendes skriftlig søknad til styret om lov. I slike tilfeller vil den enkelte sameier få mulighet til å reparere skadene.

Dersom dette ikke gjøres innen rimelig tid, vil sameiet engasjere håndverkere. De økonomiske utgiftene dekkes i slike tilfeller av den enkelte sameier.

I forkant av oppussing skal alle naboer varsles ved oppslag i gjeldende oppgang. Varselet skal inneholde kontaktperson og varighet.

Fellesarealer
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

6. Vedlikeholdsfond
Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

7. Registrering av sameiere og leietagere
Ved salg av seksjon skal ny kjøper meldes til styret. Godkjennelse kan kun nektes ved saklig grunn. Utleie av næringsseksjon skal legges frem for godkjennelse av styret. Godkjennelse kan kun nektes ved saklig grunn. Utleie til formål som kan være til sjenanse for sameiet vil kunne være saklig grunn for nektet godkjenning.

Utleie av seksjonen må meldes til styret for registrering. Kontaktinfo på alle leietagere skal til enhver tid være oppdatert og endinger skal innmeldes til styret.

8. Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller tre andre medlemmer.
I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer.
Styret velges av sameiermøte for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt hvert år.

Dersom et styremedlem (inkludert styreleder) fratrer før tjenestetiden er ute, plikter vedkommende å gi de øvrige styremedlemmer rimelig forhåndsvarsel om sin fratreden, jf eierseksjonsloven § 38, 5.ledd. Styremedlem (inkludert styreleder) kan først formelt fratre når nytt styremedlem/styreleder er valgt på ordinær eller ekstraordinært årsmøte. Ved styrelederskifte plikter avtroppende styreleder å være tilgjengelig for styret i 1 måned etter skifte.

9. Styrets kompetanse
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, eller vedtekter, eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold når

tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

Lederen og to styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

10. Sameiermøtet (årsmøte)
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet/årsmøtet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager før sameiermøtets dato.
(Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (kraft 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, men aldri mindre enn tre dager før møtet.

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

Dersom sameiermøtet skal behandle et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet av forslaget være angitt i innkallingen.

11. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

12. Møteledelse og avstemning
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

13. Om sameiermøtet
Flertall regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan kalles tilbake.

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

14. Revisjon og regnskap
Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

15. Forretningsfører
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

16. Misligh old
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr. Eierseksjonsloven § 38 ~~26~~.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

17. Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier. (Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (kraft 1 jan 2003 iflg. Res. 30 aug 2002 nr 938)

18. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Bygningsmessige arbeider må utredes av autoriserte fagpersoner.
Tilbygg, påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
Den enkelte seksjon er selv ansvarlig for alle skader forårsaket av bygningsmessige endringer, lekkasjer eller lignende.

19. Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter skal besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

20. Habilitetsregler for sameiermøte og styre
En sameier, eller dens fullmektig, kan ikke delta i avstemminger på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.
En sameier, eller dens fullmektig, kan ikke delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Et styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har personlig eller økonomisk særinteresse i, jfr. Lov om eierseksjoner § 42.

21. Forholdet til lov om eierseksjoner
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 1998.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25
Selskapsnummer: 3961 **Selskapsnavn:** SAMEIET BJERREGAARDSGT 64

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BJERREGAARDSGT 64

Organisasjonsnummer: 976802292
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Hos styreleder Anca , Bjerregaardsgate 64 a, 0174.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rushil fra OBOS er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Rushil fra OBOS er foreslått. Som protokollvitne ble Lars Håbesland valgt
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000. Økningen på 20 000 kommer av at det har vært mer å gjøre i styreperioden og at vi har hatt et medlem ekstra for å bistå.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000
✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om økning av Honorar for Prosjektledelse av Takrenovering

Som dokumentert i årsmøtessammendraget overtok to (Hege og Anca) styremedlemmer prosjektledelsen for takrenoveringen i 2024. Dette førte til en besparelse på minst 4,9 millioner NOK sammenlignet med det opprinnelige laveste eksterne tilbudet (9 millioner NOK uten takisolering), samtidig som arbeidet inkluderte kritiske elementer som takisolering, skorsteinreparasjoner og utskifting av takvinduer.

Styrets innstilling
1. Stort Verdikreating:

- Prosjektet ble gjennomført for 4,1 millioner NOK (inkludert takisolering), mens eksterne aktørers tilbud startet på 9 millioner NOK for et "minimumsprosjekt".

- Kostnadsbesparelse: Økningen på 100.000 NOK utgjør kun 2% av de 4,9 millioner NOK som ble spart.

2. Utvidet Omfang og Kompleksitet:

- Prosjektet krevde daglig oppfølging av:

- Koordinering med entreprenør, myndigheter og klagehåndtering.

- Utvidelse av arbeidet til å inkludere takisolering og skorsteinreparasjoner uten tilleggskostnader.

- Tidsbruken var betydelig: 4–6 timer daglig fra mai til september (ca. 500–700 timer totalt).

3. Risikohåndtering og Kompensasjon for Forsinkelse:

- Forsinkelsen ble dekket av entreprenøren takket være styrets proaktive forhandlinger.

- Dette krevde ekstra koordinering og fleksibilitet utover normert tid.

4. Sammenligning med Ekstern Prosjektledelse:

- Ekstern prosjektledelse ville kostet minst 500.000 NOK (kun for styring, uten byggekostnader).

- Selv med en økning til 200.000 NOK er honoraret 60 % lavere enn eksterne aktørers minstepris

Forslag til vedtak:
Sameiet godkjenner økning av honorar for takrenoveringens prosjektledelse fra 100.000 NOK til 200.000 NOK, i lys av dokumentert besparelse og ekstraordinær innsats.

✓ **Vedtatt. 1 imot**

8. Endring vedtekter: Punkt 3

Endring av vedtekt kan sees i vedlagt vedtekter.

Forslag til vedtak:
Endring godkjennes

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styret oppfordrer flere beobere til å være med styret.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Andreas Bunes Evensen

Følgende stilte til valg:
Andreas Bunes Evensen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Styrk Bjarki Johnsen
Ingvild Thirouin

Følgende stilte til valg:
Styrk Bjarki Johnsen
Ingvild Thirouin

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Elias Kirsebom
Sophie Sara Margareta Jungefeldt

Følgende stilte til valg:
Elias Kirsebom
Sophie Sara Margareta Jungefeldt

Valgkomité (1 år)
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

10. ORIENTERING: Prat om økonomi og likviditet

Vi kommer til å snakke litt om økonomien og likviditet i boligsameiet reff sak som ble publisert på vibbo 11. mai.

Forslag til vedtak:
KUN TIL ORIENTERING

✓ **Vedtatt.**

Transaksjon 09222115557548499463 Signert RKP, LH

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET
BJERREGAARDS GATE 64

G.NR. 218 / B.NR. 0081
Vedtatt på sameiermøtet den
22.02.1999 i medhold av lov om
eierseksjoner 1. januar 1998
Revidert på sameiermøtet den 11.06..2004

1. Navn og formål
Sameiet Bjerregaards gate 64 består av 31 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 31.10.1983, samt reseksjonering 17.11.1986 og 28.06.2002. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av enhver art.

2. Organisering av sameiet og råderett
Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full rett til bruk av den leilighet / næringslokale som er knyttet til bruksenheten, hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.
Ledninger, rør og liknede nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

3. Flyttegebyr
Ved salg av seksjon betaler eier som selger 5000,- og ved kjøp av seksjon betaler kjøper 2000,-. til sameiet for dekning av slitasje m.m av fellesarealer.

For utleie betaler utleier 5000,- årlig. Denne summen legges til husleia i desember måned.
Dersom utleier leier ut til samme leitekaker over flere år gjelder dette kun det året leietaker flutter ut, og ny leietaker flytter inn.
Administrasjonsgebyr fra OBOS kommer i tillegg til gebyret.

4. Fellesutgifter (husleie)
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pengekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr. Lov om eierseksjoner, § 25.

Montering av balkong belastes seksjonene 7-27 ved opptak av lån for inntil kr. 2 400 000,- gjennom sameiet og innkreves gjennom fellesutgiftene med likt beløp for renter og avdrag til lånet er nedbetalt. Rentesatsen korrigeres ved oppgang/nedgang 2 ganger pr. år.

5. Vedlikehold og oppussing
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Vann – og avløpsledninger
For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikrings boks.

Vinduer og dører
Vinduer og dører til den enkeltes seksjon er seksjonseiers ansvar. Utskifting bekostes av denne. Styret har fullmakt til å pålegge den enkelte seksjon bytte av dør der det er hensiktsmessig av brannmessige hensyn.

Ringeklokke og postkasseskilt
Skilt til ringeklokker bestilles hos styret. Postkasseskilt bestilles direkte av eier:
https://www.skiltservice.com/products/standard-postkasseskilt-sandbergkassen-hvit-plate-med-svart-skrift6

Balkong/terrasse
Seksjonseierne i seksjon 7-30 har plikt til å ivareta, samt bekoste alt innvendig vedlikehold av egen balkong / terrasse. Sameieren i seksjon med balkong eller takterrasse plikter også å påse at sluk eller øvrig dreneringssystem er rent og renset til enhver tid. Skader som oppstår grunnet seksjonseierens manglende vedlikehold som nevnt over er sameiet ikke ansvarlig for. Herunder også eventuelle følgeskader som oppstår grunnet manglende vedlikehold. Ytre vedlikehold, eller eventuelle konstruksjonsfeil på og av balkonger / takterrasser påhviler sameiet på lik linje med resten av bygningskroppen.

Pipeløp og fyring
Hver seksjonseier har ansvar for å rengjøre pipeløpet i sin seksjon. Dette må gjøres regelmessig for å forhindre skade på piperør og rørsøylene. Slike skader er kostbart å reparere. I tilfeller hvor det kan påvises at manglende vedlikehold av piperør fører til skade på rørsøylene vil den ansvarlige seksjonseier være ansvarlig for kostnadene ved reparasjon.

I tilfeller hvor en seksjonseier ønsker å gjøre forandringer i på fyringsanlegget må det i forkant sendes søknad til styret. Styret vil i slike tilfeller sette krav om at arbeidet skal gjøres av et firma som utfører arbeidet forskriftsmessig og på en måte som ikke skader rørsøylene i sameiet.

Oppussing
Ved skader av fellesarealer, inkludert fasaden, i forbindelse med oppussing står den enkelte sameier økonomisk ansvarlig. For frakt av materialet gjennom vinduet må det sendes skriftlig søknad til styret om lov. I slike tilfeller vil den enkelte sameier få mulighet til å reparere skadene.

Dersom dette ikke gjøres innen rimelig tid, vil sameiet engasjere håndverkere. De økonomiske utgiftene dekkes i slike tilfeller av den enkelte sameier.

I forkant av oppussing skal alle naboer varsles ved oppslag i gjeldende oppgang. Varselet skal inneholde kontaktperson og varighet.

Fellesarealer
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

6. Vedlikeholdsfond
Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

7. Registrering av sameiere og leietagere
Ved salg av seksjon skal ny kjøper meldes til styret. Godkjennelse kan kun nektes ved saklig grunn. Utleie av næringsseksjon skal legges frem for godkjennelse av styret. Godkjennelse kan kun nektes ved saklig grunn. Utleie til formål som kan være til sjenanse for sameiet vil kunne være saklig grunn for nektet godkjenning.

Utleie av seksjonen må meldes til styret for registrering. Kontaktinfo på alle leietagere skal til enhver tid være oppdatert og endinger skal innmeldes til styret.

8. Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller tre andre medlemmer.
I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer.
Styret velges av sameiermøte for to år. Varamedlemmer velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt hvert år.

Dersom et styremedlem (inkludert styreleder) fratrer før tjenestetiden er ute, plikter vedkommende å gi de øvrige styremedlemmer rimelig forhåndsvarsel om sin fratreden, jf eierseksjonsloven § 38, 5.ledd. Styremedlem (inkludert styreleder) kan først formelt fratre når nytt styremedlem/styreleder er valgt på ordinær eller ekstraordinært årsmøte. Ved styrelederskifte plikter avtroppende styreleder å være tilgjengelig for styret i 1 måned etter skifte.

9. Styrets kompetanse
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder, i samsvar med lov om eierseksjoner, myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, eller vedtekter, eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

Lederen og to styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

10. Sameiermøtet (årsmøte)
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet/årsmøtet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager før sameiermøtets dato.
(Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (kraft 1 jan 2003 iflg. res. 30 aug 2002 nr. 938).

Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, men aldri mindre enn tre dager før møtet.

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

Dersom sameiermøtet skal behandle et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet av forslaget være angitt i innkallingen.

11. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

12. Møteledelse og avstemning
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

13. Om sameiermøtet
Flertall regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan kalles tilbake.

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

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

14. Revisjon og regnskap
Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

15. Forretningsfører
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

16. Mislighold
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr. Eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

17. Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier. (Endret ved lov 30 aug 2002 nr. 67 (kraft 1 jan 2003 iflg. Res. 30 aug 2002 nr 938)

18. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Bygningsmessige arbeider må utredes av autoriserte fagpersoner.
Tilbygg, påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
Den enkelte seksjon er selv ansvarlig for alle skader forårsaket av bygningsmessige endringer, lekkasjer eller lignende.

19. Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter skal besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

20. Habilitetsregler for sameiermøte og styre
En sameier, eller dens fullmektig, kan ikke delta i avstemminger på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.
En sameier, eller dens fullmektig, kan ikke delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Et styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har personlig eller økonomisk særinteresse i, jfr. Lov om eierseksjoner § 42.

21. Forholdet til lov om eierseksjoner
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 1998.

HUSORDENSREGLER, SAMEIET BJERREGAARDSGATE 64 A, B & C

1. Generelt

For styret er det viktig å presisere at vi ikke har et ønske om å regulere mer enn absolutt nødvendig for å lage rammer som gjør at *alle* skal kunne ha det best mulig i gården vår. Vi oppfordrer alle til å bidra på en positiv måte for å skape et best mulig bomiljø i gården. Ved utleie plikter eier å sørge for at leietaker gjør seg kjent med husordensreglene og etterfølger disse.

2. Brannvern

Etter gjeldende brannforskrifter har vi plikt til å holde alle trapper og korridorer som kan fungere som rømningsvei i tilfelle brann frie for *alle* gjenstander.

Det er ikke tillatt å oppbevare sykler, kasser, barnevogner, bygningsmaterialer, avisbunker, søppelposer, eller noe annet som kan hindre framkommeligheten eller tjene som opptenningsmaterialer innendørs. Dette forbudet gjelder alle arealer innendørs i gården, herunder korridorer, trapper og kjellerrom.

3. Parkering av sykler, barnevogner og lignende

Sykler og annet som er i **minst ukentlig bruk** kan parkeres i sykkelboden, mens det som ikke er i regelmessig bruk settes i boden den enkelte seksjon disponerer. Det er ikke anledning til å parkere sykler i forgård/ hagerommet vårt utenom den angitte sykkelparkeringen. Alle anmodes om å merke sykler, barnevogner eller annet som parkeres på fellesarealene med en tydelig navnelapp. For å frigjøre kapasitet, kan gjenstander som ikke er i bruk, eller som tilhører personer som har flyttet, bli fjernet.

4. Orden på ytre rom

Port og alle ytterdører skal til enhver tid være låst.

Det er ikke anledning til å oppbevare eller hensette noe på våre utearealer, unntatt sykler, barnevogner og lignende iht gjeldende regler. Dersom det er behov for dispensasjon, f.eks ved oppussing, kan styret gi det i hvert enkelt tilfelle.

Dersom en seksjonseier skal selge leiligheten er det ikke mulig å sette igjen søppel og andre gjenstander på fellesarealene etter at man har flyttet ut. Dersom dette skjer, vil den aktuelle utflytter/tidligere eier bli belastet for kostnadene ved å fjerne søppel.

Ytre gård er hagerommet til alle beboerne,og skal brukes og tas vare på til felles glede for alle. Aktiviteter i dette området, som lek, grilling og lignende bes lagt mellom klokken 0900 og 2300, og skal foregå på en måte som ikke er til sjenanse for andre.

Husholdningsavfall og returpapir legges i containerne som er beregnet på det i ytre gård. Dersom det er fullt er det ikke anledning til å sette avfallet ved siden av containerne, eller på noe annet sted i gården. For alt annet avfall – herunder bygningsavfall – har den enkelte selv ansvar for å fjerne dette iht kommunale bestemmelser.
Brudd på dette vil medføre fjerning for eiers egen regning.

På grunn av faren for rotter, mus og fugler med lopper o.l, er det ikke anledning til å legge ut mat til fugler eller dyr hverken på bakkenivå, på fuglebrett, i vinduskarmer, på terrasser o.l..

Sigarettsneiper skal ikke kastes i fellesarealene, det være seg hagerommet, portrommet eller indre gård. Den enkelte røyker må selv ta med seg egne sneiper.

Det er ikke anledning for den enkelte seksjon å endre farge på vinduer, male vegger, sette opp flaggstenger, antenner o.l.., eller på noen annen måte endre gårdens ytre utseende. Dører inntil leilighetene skal tilstrebes i fremtiden å ha et enhetlig preg.

5. Kjeller og loft

Boder skal fordeles etter styrets bestemmelser. Det gjøres oppmerksom på at bodene er fellesareal og at eierne kun har disposisjonsrett. Hver bod skal tydelig merkes med navn og seksjonsnummer. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som på noen måte kan føre til skade, fuktighet, forråtnelse, lukt eller lignende i boder på kjeller og loft. I kjelleren må det være 10 cm klaring mellom vegg og lagrede ting, spesielt viktig er dette for ved. Det er ikke tillatt å oppbevare papp eller kartong i kjellerbodene. I de tilfeller der eier/ leietager ikke organiserer/bruker boden i henhold til de gjeldende bestemmelser, vil eier miste sin disposisjonsrett. Fjerning og tømming av boder som ikke tilfredsstiller kravene vil bli gjort for eiers egen regning.

Lufteluker i kjelleren skal være åpne om sommeren og stengt om vinteren, og temperaturen skal holdes slik at skade på vann- og avløpsrør etc. ved frysing ikke skal kunne oppstå.

6. Den enkelte leilighet

Vesentlige endringer av seksjonen, eller inngrep som på noen måte berører fellesarealer eller går ut av den enkelte seksjon skal godkjennes av styret.

Den enkelte seksjon er ansvarlig for at alle installasjoner, herunder vann og elektrisitet er i forskriftsmessig stand, og at kun typegodkjent utstyr nyttes. Den enkelte seksjon blir ansvarlig for enhver skade på bygningen eller andre seksjoner som følge av lekkasjer, ombygginger og lignende.

Mellom klokken 2300 og 0900 skal det være ro i gården. Dersom en skal ha fest eller lignende etter klokken 2300 skal alle i oppgangen og andre berørte naboer i gården varsles ved oppslag innen to dager før. Det skal fortsatt tas hensyn til andre beboere selv om det er varslet festligheter.

Hver beboer skal til enhver tid ta hensyn til naboene når det gjelder aktiviteter som fører til sterke lukter, som for eksempel røyking, som i sin tur medfører at sterke lukter beveger seg inn i andre leiligheter. Dersom røking i bakgård eller inne i leilighet er til sjenanse for beboere skal man ta hensyn og heller røyke et annet sted hvor det ikke er fare for at røyklukten går inn i andre leiligheter.

Støyende arbeid eller bruk av støyende verktøy skal ikke forekomme etter klokken 1900 på hverdager, kun mellom klokken 1000 og 1700 på lørdager og aldri på søn- og helligdager. Ved omfattende ombygging eller oppussing av leilighet må eier henge opp nabovarsel i egen oppgang. På nabovarselet skal informasjon om hvor lenge arbeidet vil pågå og kontaktinformasjon til eier fremgå.
Skader på fellesarealene under oppussingen vil belastes eier i sin helhet.

7. Bruk av balkong

De seksjoner som har balkong er selv ansvarlig for innvendig vedlikehold av balkongen.

Bruk av balkong skal følge husordensreglenes bestemmelser om ro. I tillegg kreves det ekstra hensyn ved bruk av balkongene når det gjelder støy, da disse ligger helt inntil beboernes leiligheter.

Det oppfordres til å vise hensyn dersom grill benyttes på balkongene. Røykos og matlukt vil komme tett på andre seksjonseieres vinduer og kunne bli til sjenanse. Kullgrill tillates ikke, da det gir høye flammer ved opptenning og avgir stor ekstern varme. Elektrisk eller gassgrill kan tillates frem til klokken 2000.

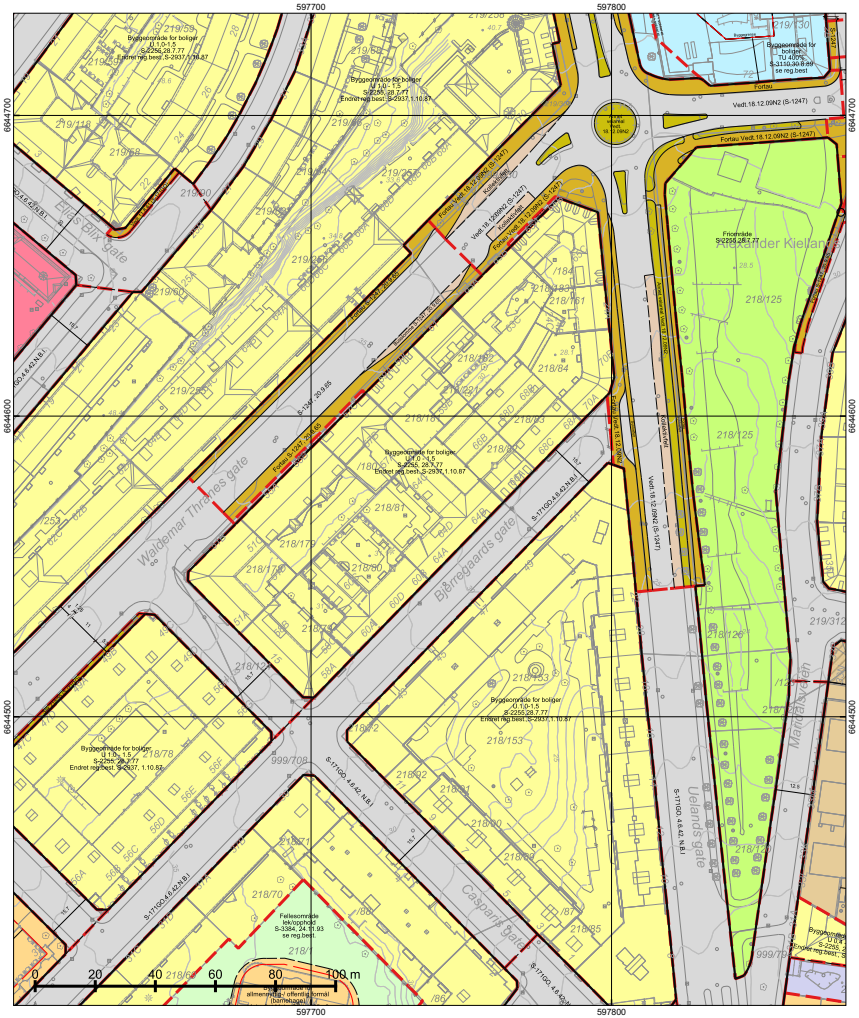
Iht. bygårdens bestemmelser om ytre utseende, er det ikke anledning til å benytte balkongen som lagringsplass eller balkongveggene til å tørke klesvask o.l. Eventuelle blomsterkasser skal være sorte. Standardiserte blomsterkasser kan bestilles.

8. Erstatningsplikt

Eier blir ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av vedtekter, husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Eier er i tillegg ansvarlig for enhver overtredelse som er forsaket av medlemmer i husstanden, fremleietager, eller andre personer som hen har gitt adgang til leiligheten eller eiendommer for øvrig. Eventuell egenandel og avkortning skal også dekkes av den enkelte sameier dersom sameiets forsikring kommer til anvendelse.

9. Endring og håndhevelse av husordensreglene

Styret gis fullmakt til å håndheve husordensreglene, og til å foreta mindre endringer og tolkninger som er innenfor intensjonen i disse reglene. Prinsipielle endringer skal foretas av sameiermøtet.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2025
Bruker: lks
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, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331427/ 86518688
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: BJERREGAARDS GATE 64A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/81

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

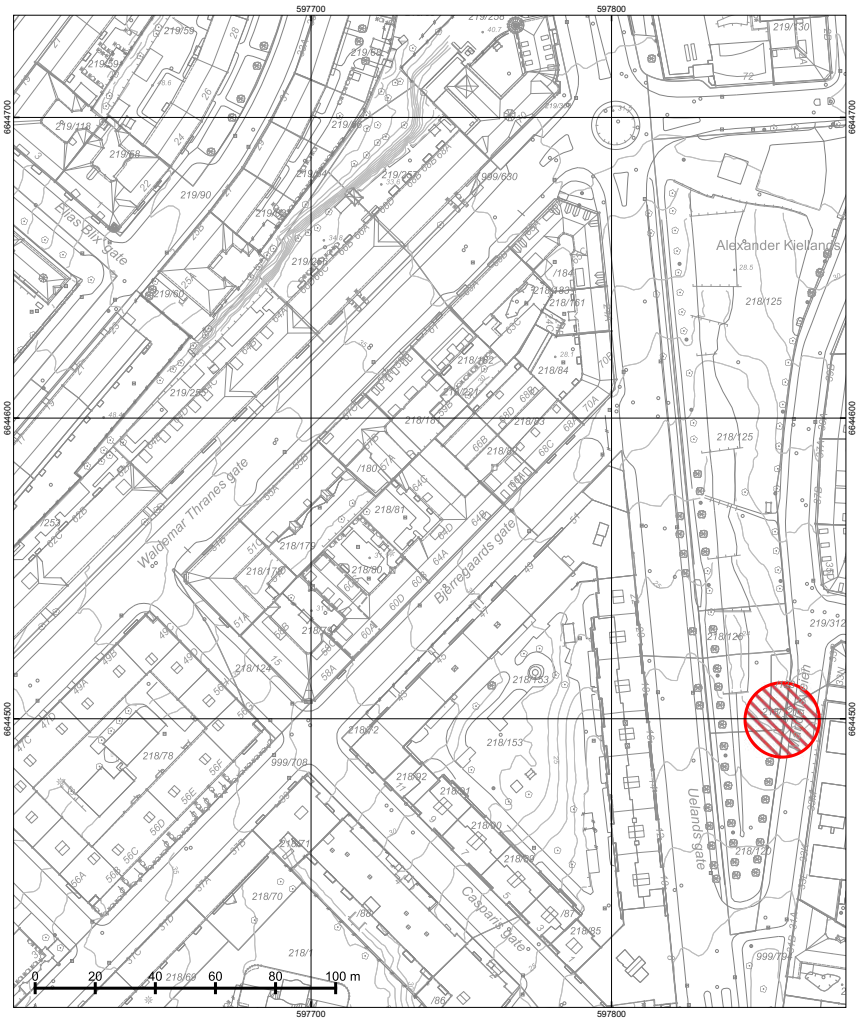
- RbBevaringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

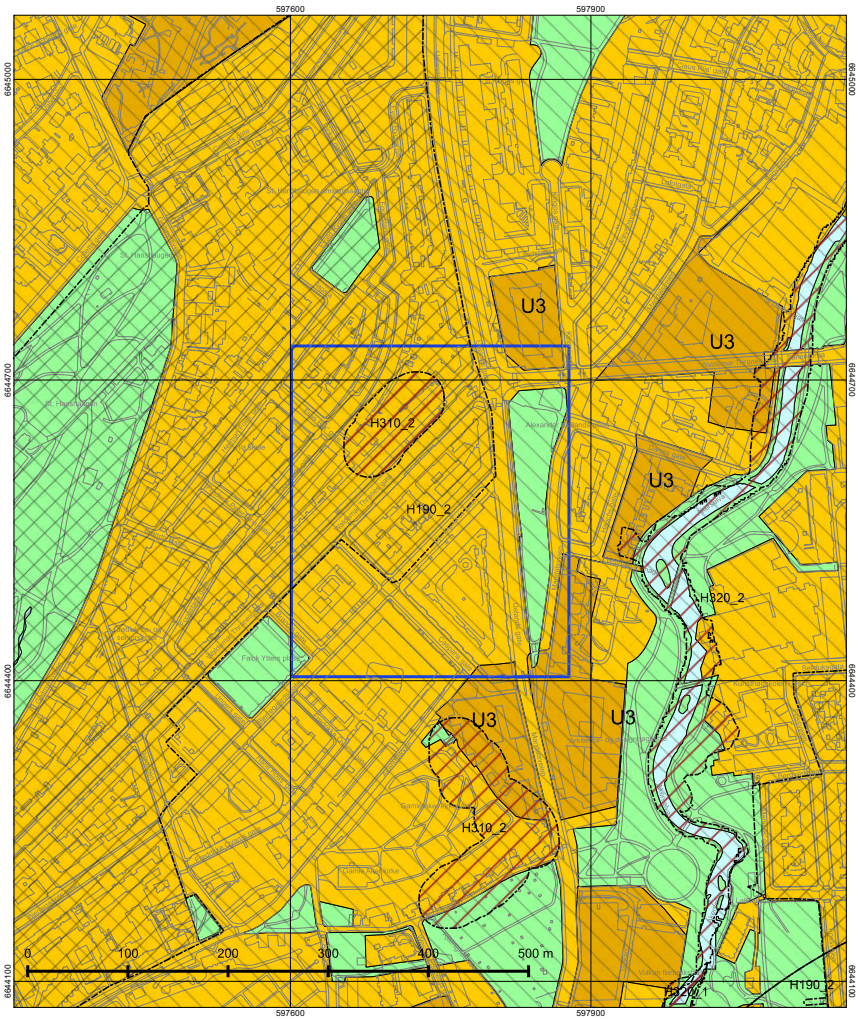
Dato: 09.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 331427/ 86518688
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP
Adresse: BJERREGAARDS GATE 64A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/81

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331427/86518688
Deres ref.: 41553/ VEEL@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Bjerregaards gate 64 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 08.09.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

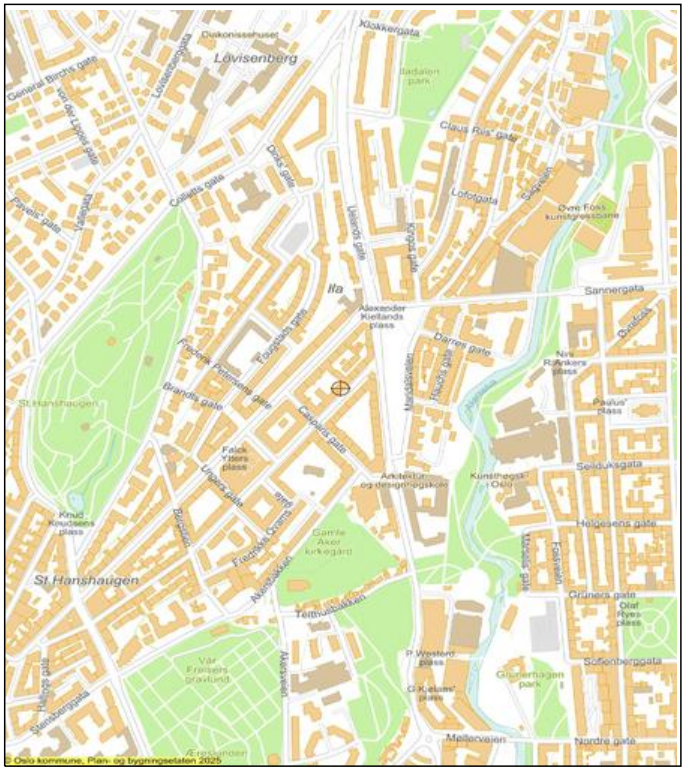
I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oversiktskart

Adr.: Bjerregaards gate 64 A
Gnr bnr : 218 / 81

Bydel : ST.HANSHAUGEN
Skolekrets (2020/2021): Ila



Dato: 08.09.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Bjerregårds-gt. 64.

JNR- 55/1902.

Våningshus.

55 1902

10 [illegible] 41 8 41

Grund-Akter
Situationsplan
2 Tegninger
Beregning
Skadeerstatning Besteen
1/4 or 2 ngr Tegninger
Beregning
4/603 2 Skrivelser
4/7 Skrbl fra Sundhedskommissionen

G.I.N. 335 021

1.

Expeditions-Dokument

angaaende Våningshus

paa Matr.-No. 64 Bjerregaards Gade

Indleveret 22 - 3 - 02 Attesteret 15de Juni 1904

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grænser og Nabofochold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser cfr. § 14, samt Hr. Stadsingenieren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. samt den overord. Sundhedskommission

Kristiania den 24de Marts 1902

C Hjelm Hoffmann

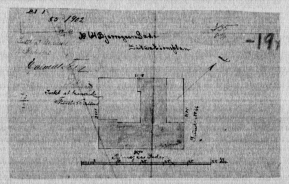
75-02

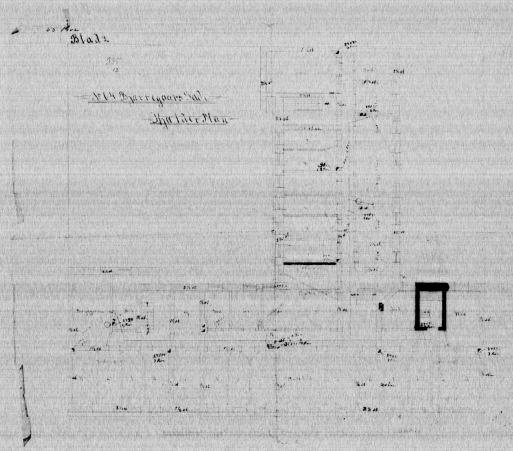
Intet at bemerke
25 Mars 1902
Gjemaakelig

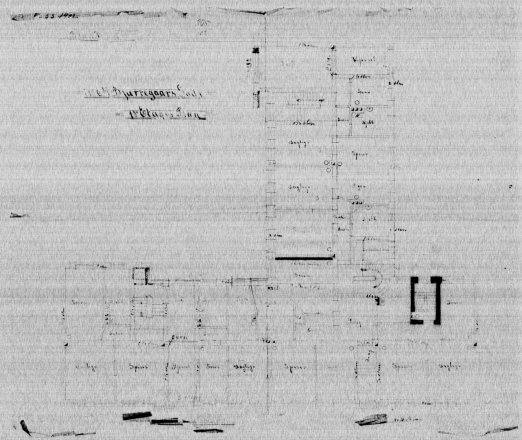
525-02-I

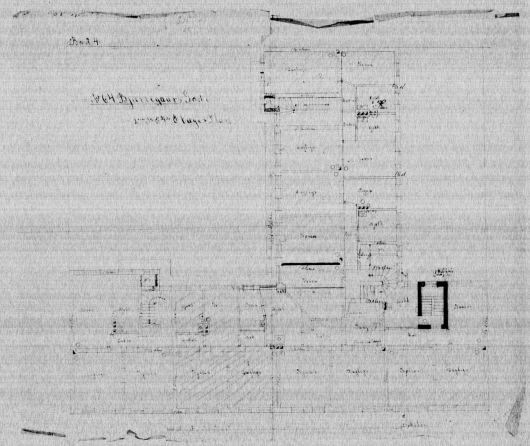
23/2

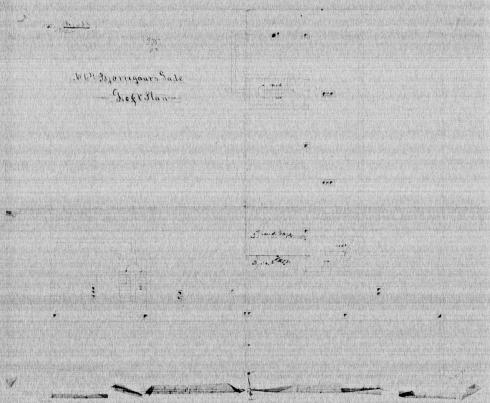
Gaden, hvis Bredde er 15,70 m er ikke granbeiket
Dens Midtlinie fortil Tomten er en ret Linie med
Pigning 1:28,45 sydvestover fra Vedkeiden af Ole-
vaads Gade der er beliggende paa Tomten 2m,70 m
Fortoget indbe 3 Fm Kjøre.
Kr.a 25 2 Mars 2.
Theodor Gallus

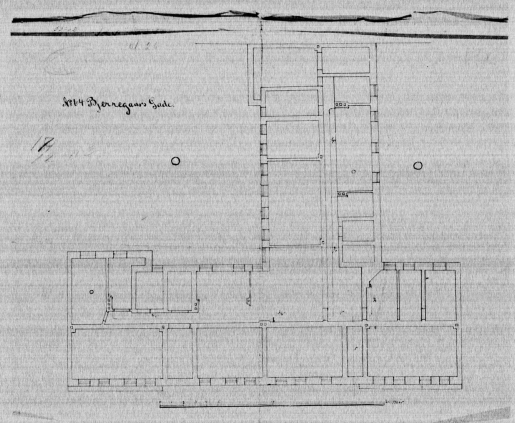


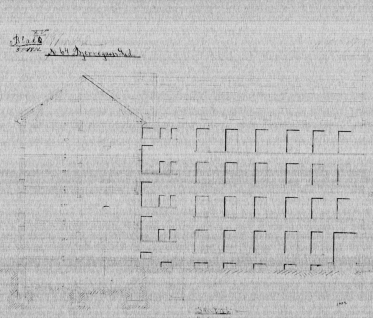


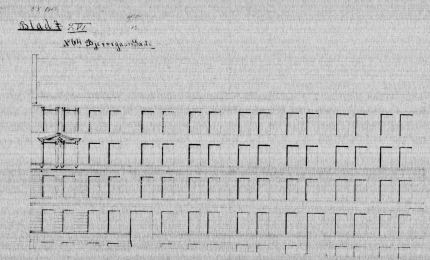












A P P R O B A S J O N

Jnr. 2043/54. SH/AL.

Vedr.: 64 Bjerregaardsgt.
Eier: A. Dæhlin, Møllergt. 8.
Anm.: Snekkerservice, Alnæsetgt. 4.
Arb.art.: Forandring av leilighet i 2. etasje.

Brannsjefen har den 9/6-1954 anbefalt godkjennelse.

Byggemeldingen godkjennes i samsvar herved og på grunnlag av bygningslovens bestemmelser og forskrifter. Røkpipers indre flate må således ikke komme treverk nærmere enn 25 cm.

For byggetillatelse kan gis, må følgende være ordnet:

1. Ansvarshavende må være godkjent.
2. Avgift for tilsyn må være betalt.
3. Material- og arbeidstillatelse (rød seddel) må foreligge (se vedlagte rundskriv av 1/1-1951)

Bygningsinspektørens kontor må varsles for kontroll.

Oslo, bygningssjefen den 12. juni 1954.

Harald Wildhagen ----------

S. Nesheim.

-19X

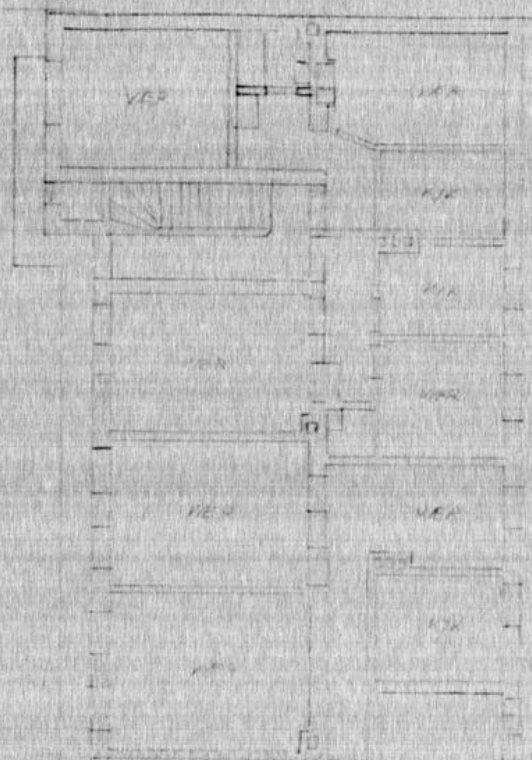
MATR NR 61 BJERREGAARDS GATE

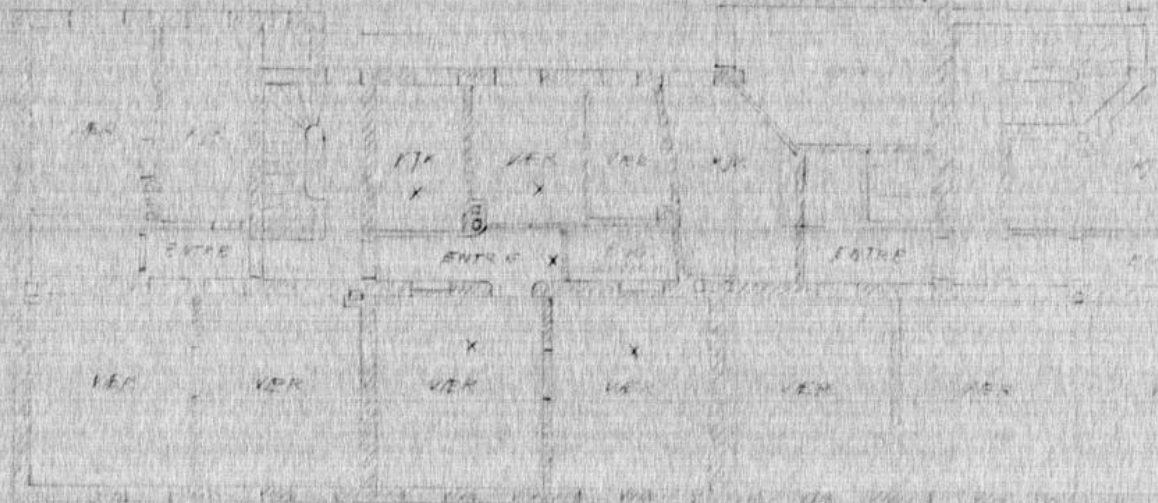
M - 1:100

PLAN AV 2 3 OG 4 ETASJE

Σ Leilighet i 2 etg. hvor det søkes om i Merknad til forretning.

Slik skraver forandringene. Med tillegg av det som er nevnt følger skriv.





APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
10 JUN 1954
S. Nuheim.

02049

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredning av bad og W.C.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Bjerregaards gate 64.		63/2137

Byggherre
Ing. A. DØHLIN
Bjerregaards gate 64
OSLO-1.

Ansvarshavende
Byggmester G. WILHELMSEN
Sofiesgt. 1
OSLO-1.

KR/AG
Dato

18.februar 1974

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

Bygningsinspektør
Kaare Regbo

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: Bjerregaardsgt. 64,	63/2137	Tegn. 1-2-3-
Arbeidets art: Innredn. av bad og W.C.	18/7-63.	
Bygningens art:		
Byggherre: Ing. A. Dahlin, Wilhelmsgt. 8, Oslo.		
Byggemelder: Ark. Sverre Marstein, Wergelandsveien 5, Oslo.		

Dato
23. august 1963. FG/IN.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Kravene i helserådets uttalelse av 24/7-1963 må følges, kfr. vedlagte gjenpart.

Rörleggerarbeidet må anmeldes til Oslo Vann- og kloakkvesen.

Se også vedlagte gjenpart av byplankontorets uttalelse av 16/8-1963.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Almminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra vannvesenet til bygningskontrollen om at gatoopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

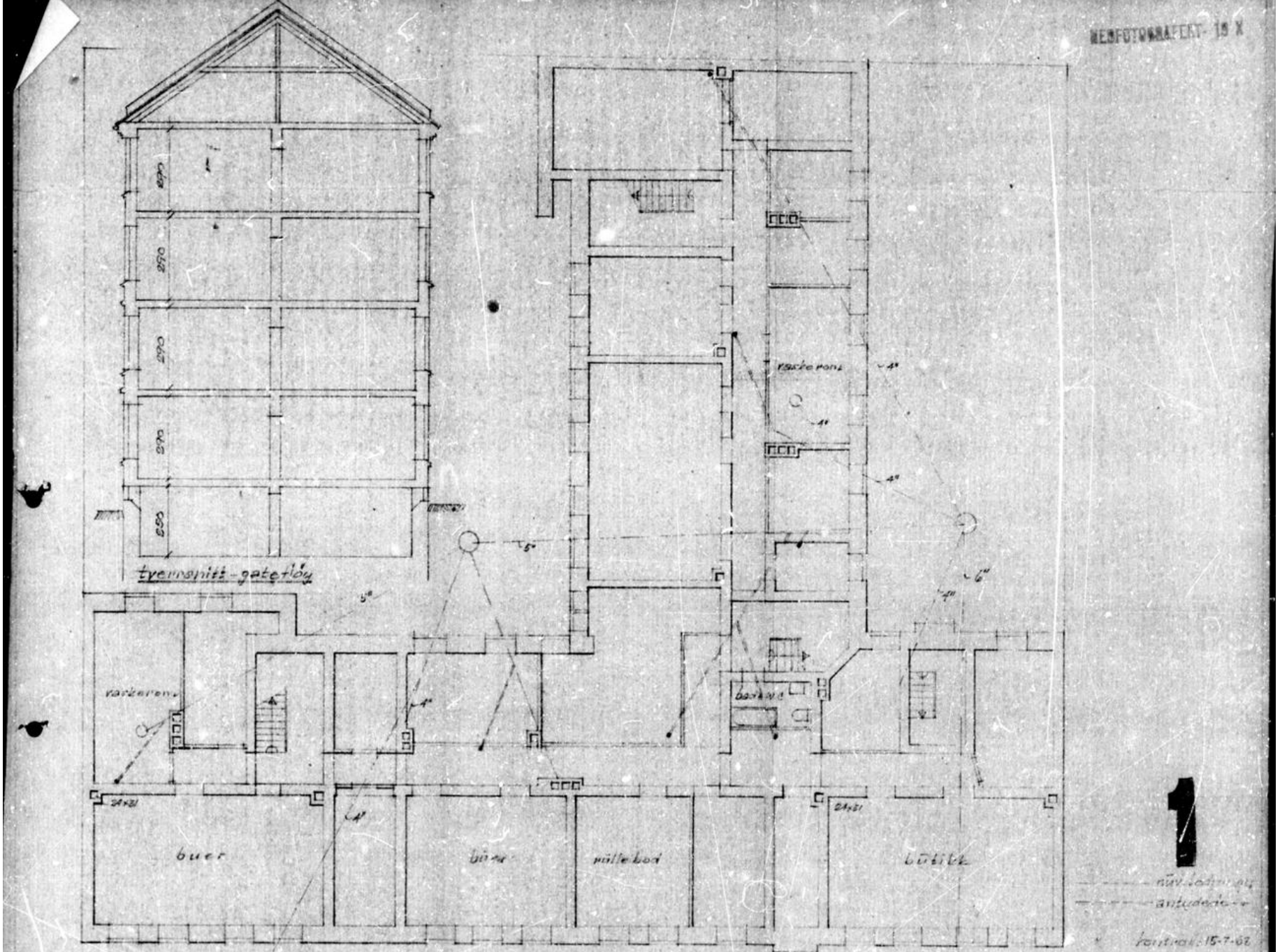
OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

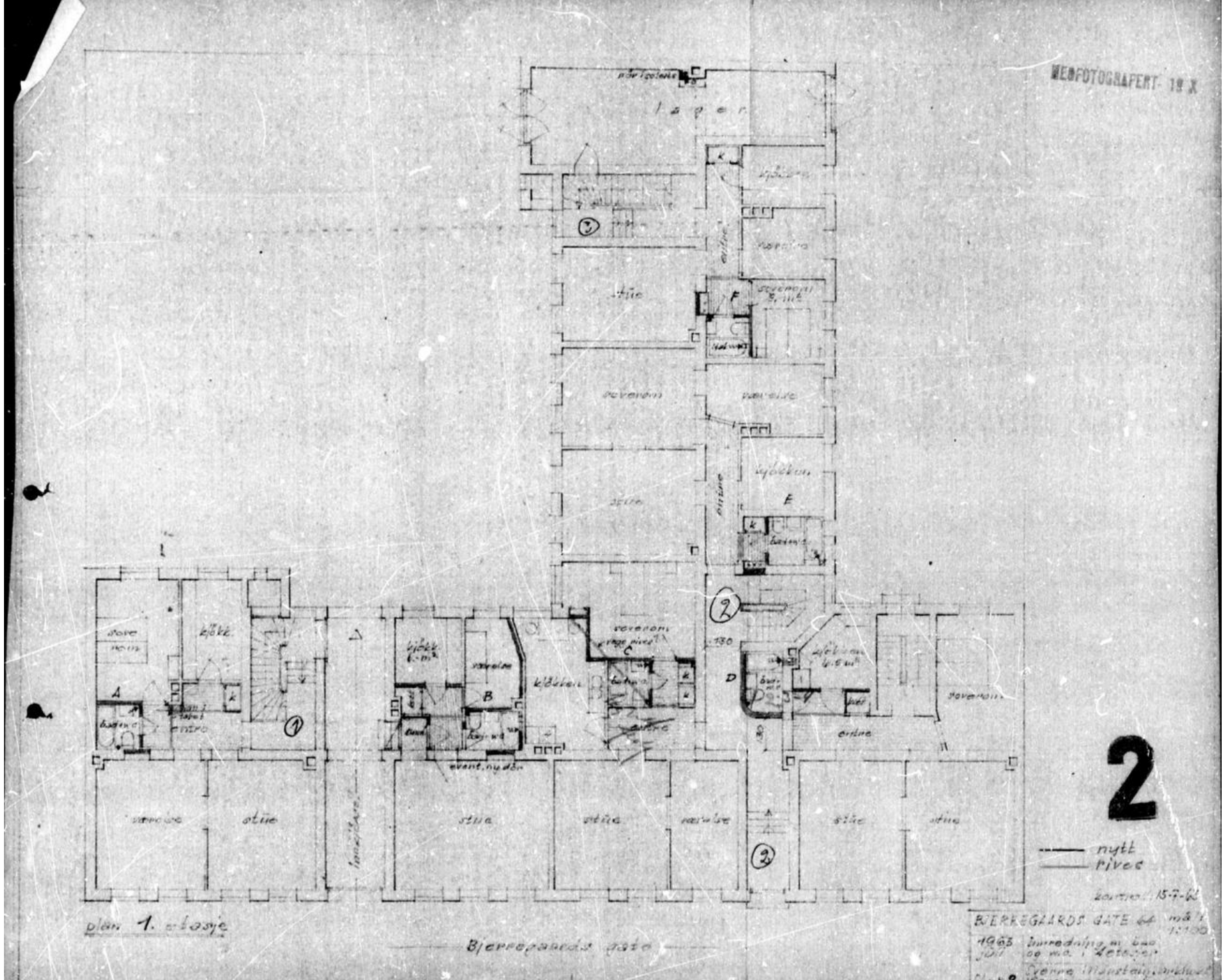
A.Gjerstad
bem.

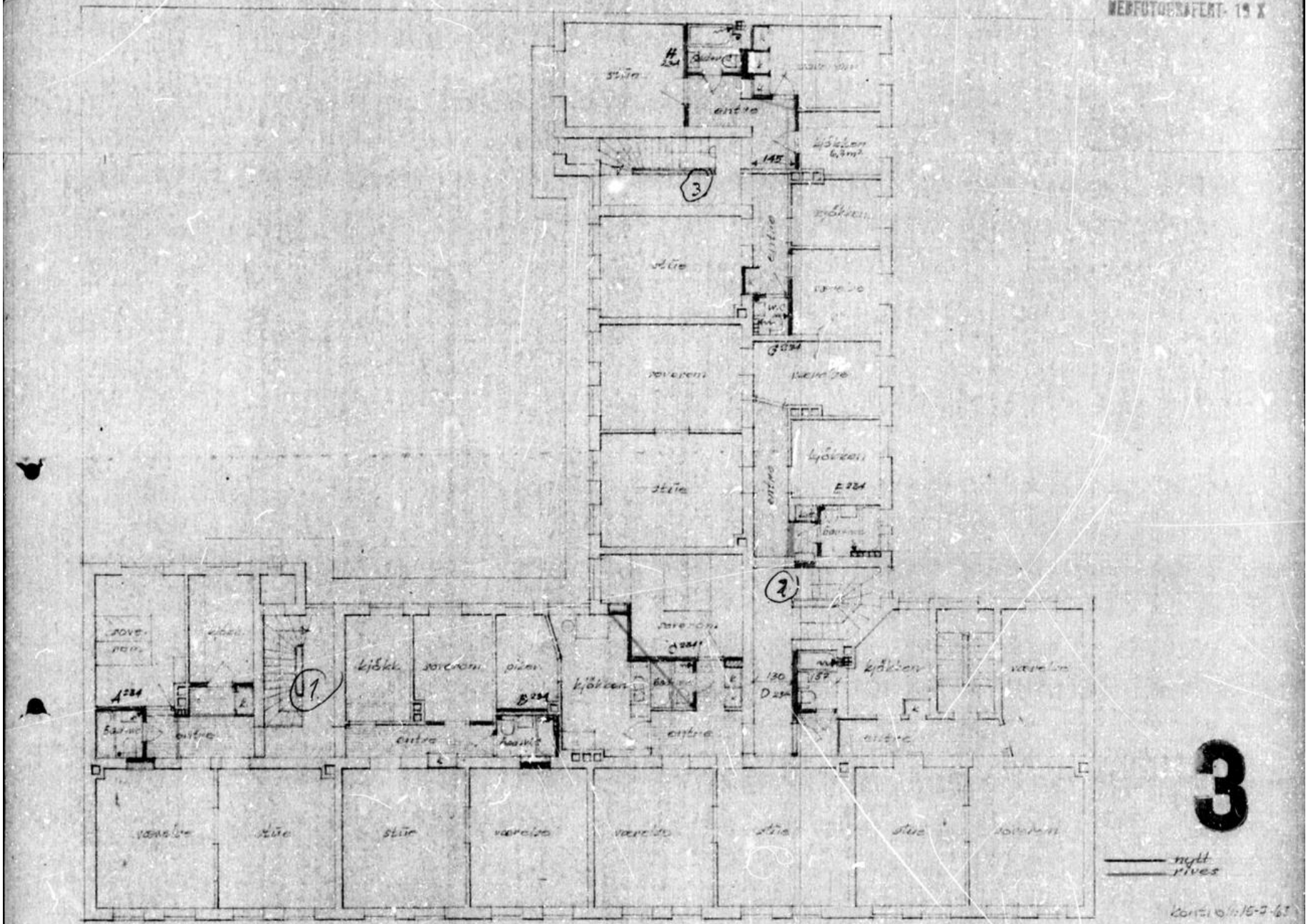
Finn Giertsen.

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enhetene som monteres ovn. All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

REPROFOTOGRAFERT 19 X




WEBFOTOGRAFERT 19 X
lager
stue
soverom
kjøkken
entre
A
B
C
D
E
F
2
nytt
rivet
plan 1. etasje
Bjerregaards gate
BJERREGAARDS GATE 64
1963 Innredning av leil. i 2. etasje.
Sverre Mosstein, arkitekt



plan for 2.3. og 4. etasje

3

200205342 6

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

Torshov Rørleggerbedrift AS
Bentsebrugata 13 B
0476 OSLO

Dato: 4 - JUN 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200205342-2 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Tine Aagesen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 64B	Eiendom:	218/81
Tiltakshaver:	Steinar Eikeland	Adresse:	Bjerregaardsgate 64 B, 0174 OSLO
Søker:	Torshov Rørleggerbedrift AS	Adresse:	Bentsebrugata 13 B, 0476 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL TILTAK OVER DISK

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93e.

Søknaden omfatter rehabilitering av våtrom.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden mottatt Plan- og bygningsetaten 04.06.02, vedlagt tegning nr. 1, søknader om ansvarsrett, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Søknaden:
Søknaden omfatter reparasjon av eksisterende våtrom i 2.etasje.

Høydeforskjell kjellergulv / avløpsledning:
Det vises til Normalreglement for sanitæranlegg, pkt. 2.5.1: Beskyttelse mot tilbakeslag fra hoved ledninger.

Kontrollplan for prosjektering:
Kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

200205342 6

Kontrollplan for utførelse:
Kontrollplan for utførelse er godkjent.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan er godkjent. Ansvarlig søker har signert på vegne av tiltakshaver etter tiltakshavers samtykke pr. telefon.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrolliforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner/utførende skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Byggeplassmappe
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon Byggkontroll

for Per-Arne Horne
Seksjonsleder

Tine Aagesen
Saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Kontrollplan for prosjektering
Innlevert kontrollerklæring over prosjektering
Kontrollplan for utførelse
Godkjent avfallsplan
Godkjente søknader om ansvarsrett
Skjema for kontrollerklæring, NBR blankett nr. 5149
Skjema for anmodning om ferdigattest, NBR blankett nr. 5167

Kopi til: Tiltakshaver

200205342 6

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Torshov Rørleggerbedrift AS
Bentsebrugata 13 B
0476 OSLO

05 SEPT. 2002

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200205342-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDSGT. 64B	Eiendom:	218/81/0/0
Tiltakshaver:	Steinar Eikeland	Adresse:	Bjerregaardsgate 64 B, 0174 OSLO
Søker:	Torshov Rørleggerbedrift AS	Adresse:	Bentsebrugata 13 B, 0476 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild K. Johannessen
avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Steinar Eikeland, Bjerregaardsgt. 64 B, 0174 Oslo.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

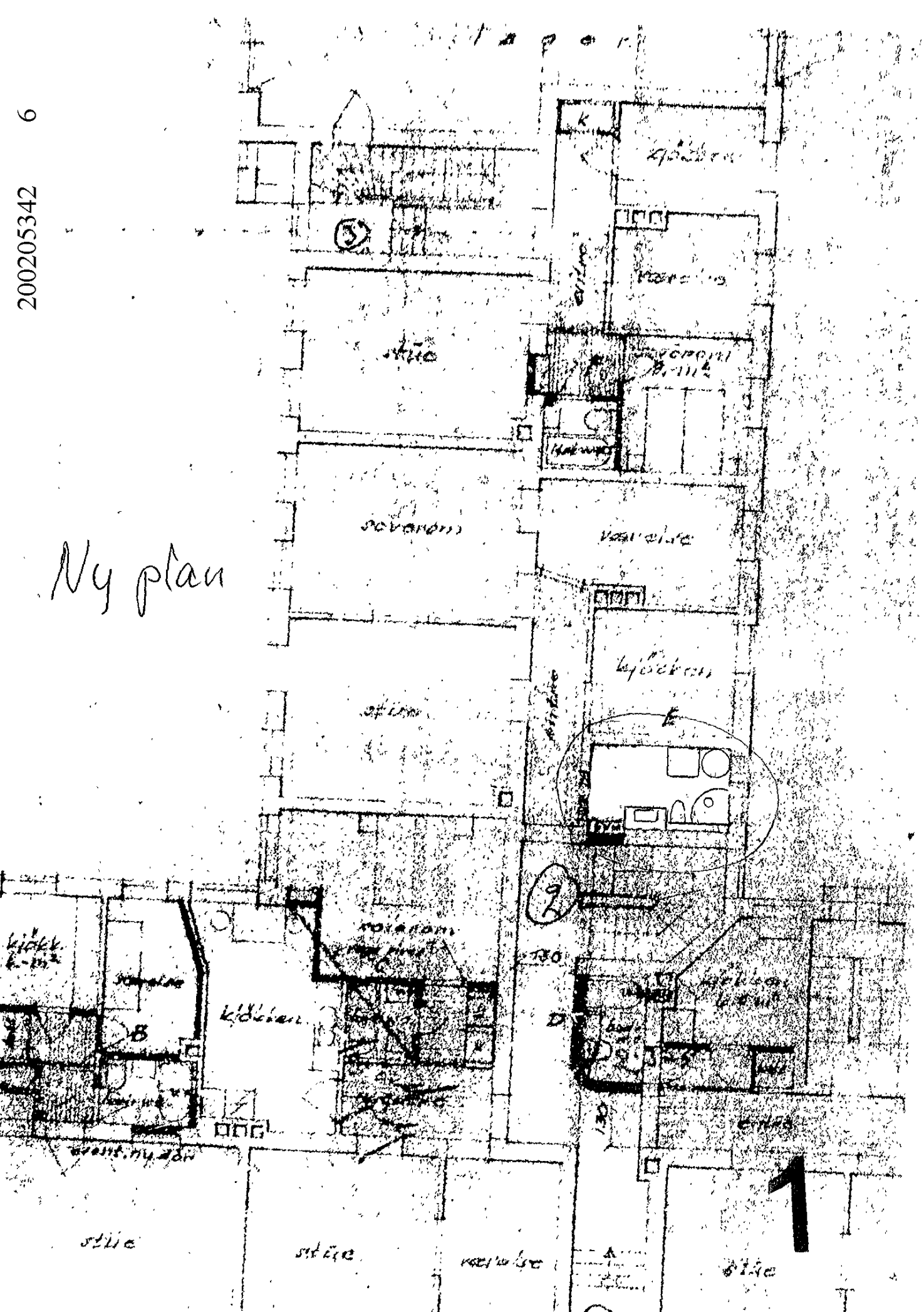
Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@rbc.oslo.kommune.no

200205342 6



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201401579-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Annelise Christiansen	Dato: 30.06.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 64 A-	Eiendom:	218/81/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Bjerregaards gate 64	Adresse:	Bjerregaards gate 64, 0174 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST – BJERREGAARDS GATE 64 A-D

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.06.14.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201401579			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2	D-1	20.01.2014	1/11
Plan	B1346-01	18.10.2012	1/17
Snitt	B1346-06	18.10.2012	1/18
Fasade 1	B1346-02	18.10.2012	1/19
Fasade 3	B1346-04	18.10.2012	1/20
Fasade 4	B1346-05	18.10.2012	1/21

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

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.06.2014 av:

Annelise Christiansen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Bjerregaards gate 64, Bjerregaards gate 64, 0174 OSLO, hilde.sobstad.lovskar@skuld.com

For orientering om klageadgang, se http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtak/

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Solheim og Jacobsen Arkitekter AS
Postboks 408 Sentrum
0103 OSLO
post@sj-arkitekter.no

Kopi til:
Bendik W. Skaslien, Bjerregaards gate 64 B, 0174 OSLO, bendik.w.skaslien@vital.no

Dato: 13082009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200900995-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Silje Grevle Ottesen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 64B	Eiendom:	218/81
Tiltakshaver:	Bendik W. Skaslien	Adresse:	Bjerregaards gate 64 B, 0174 OSLO
Søker:	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 408 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 64 B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Silje Grevle Ottesen - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

31.OKT.83 011687

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

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

RETT KOPI BEKREFTES.
LEIF BERGERSEN
Statsaut. eiendomsmegler
Kongensgt. 2 II Oslo 1

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 218	Bnr. 81	Fnr. ------	Kommune Oslo

2. Eier

Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
KARIN KASE	140736-[redacted]

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2320	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 2320
1	2	3	1	2	3
1	N	230	21	B	88
2	B	88	22	B	77
3	B	140	23	B	90
4	B	90	24	B	103
5	B	82	25	B	82
6	B	64	26	B	48
7	B	88	27	B	54
8	B	77	28		
9	B	90	29		
10	B	103	30		
11	B	82	31		
12	B	48	32		
13	B	54	33		
14	B	101	34		
15	B	64	35		
16	B	90	36		
17	B	103	37		
18	B	82	38		
19	B	48	39		
20	B	54	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		2320

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser overfor sameiet gis det pant i hver seksjon for kr. 10.000,-. Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet etter 90 % av første tinglyste overdragelses sum.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
24/1o.1983.	KARIN KASE. Karin Kase
Sted: Oslo,	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
John Holm A/S Statsaut. eiendomsmeglere Kongensgt. 2 II - Oslo 1 42 38 16		

Side 1.

Gnr. 218. Bnr. 81
Bjerregaardsgt. 64.
Situasjonskart.
TOMT: 1.138,25 m2

RETT KOPI BEKREFTES.
[illegible] PETTERSEN
Statsaut. eiendomsmegler
Kongensgt. 2 Oslo 1

Bjerregaards gate

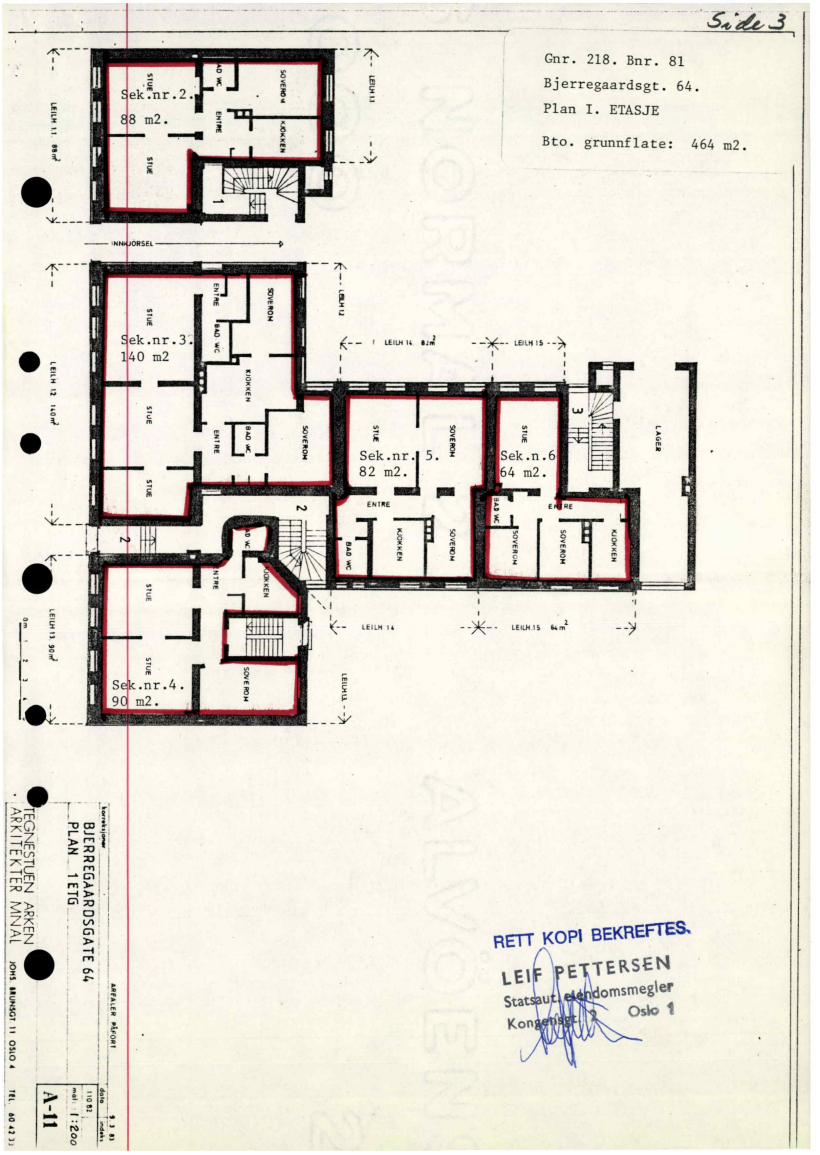
Side 2.

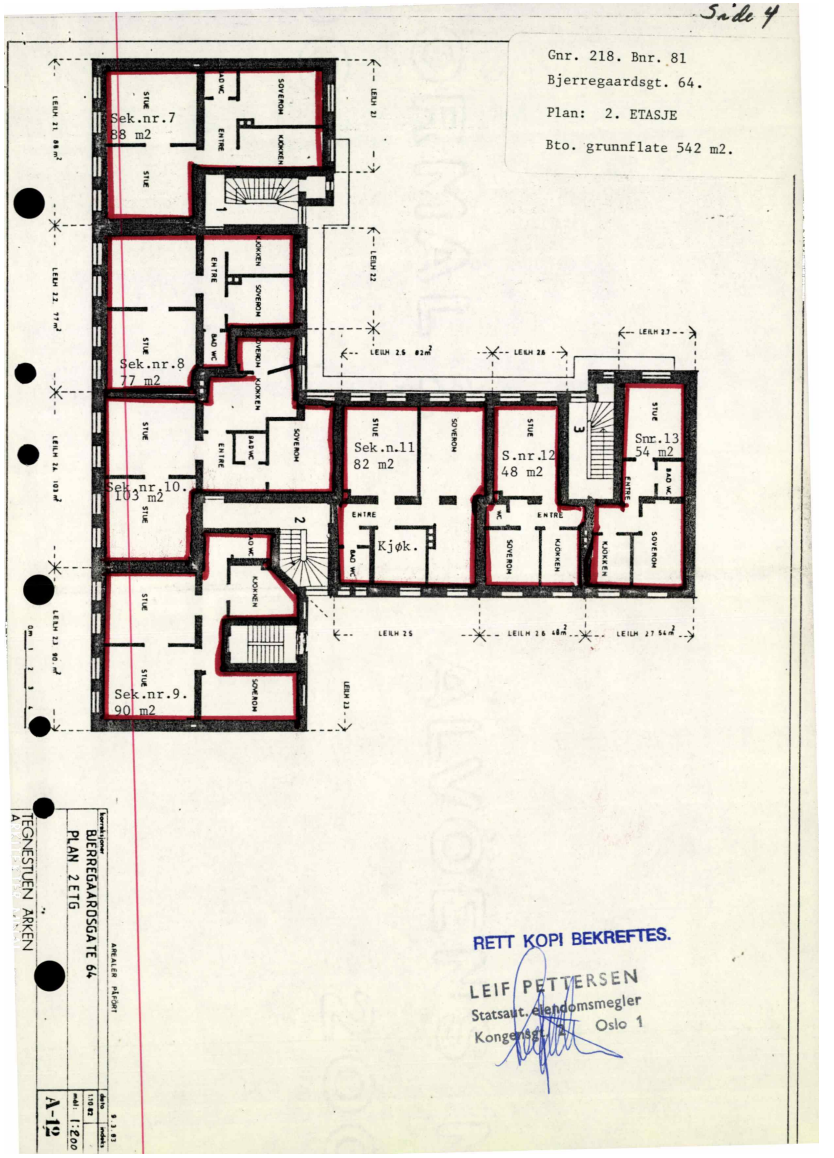
Gnr. 218. Bnr. 81
Bjerregaardsgt. 64.
Plan: KJELLER.
Bebygget gr.fl. 634 m2.

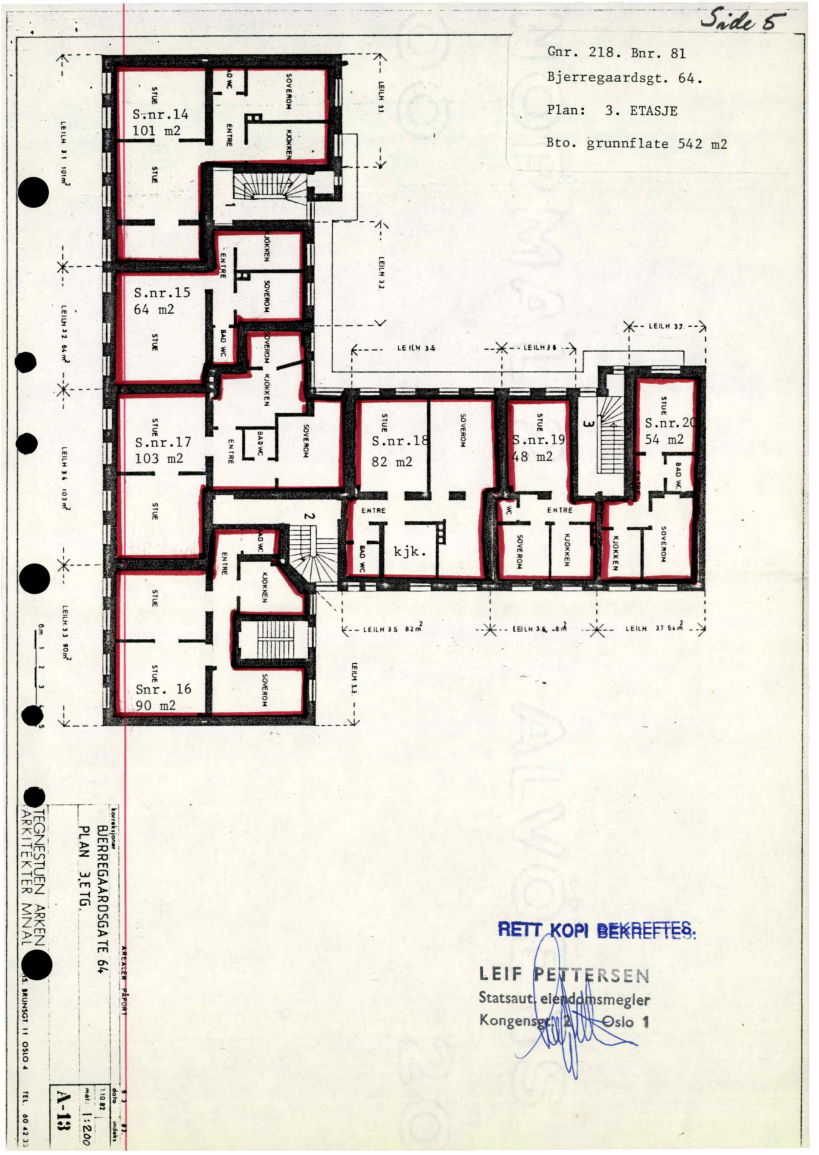
Sek.nr.1.
230 m2.

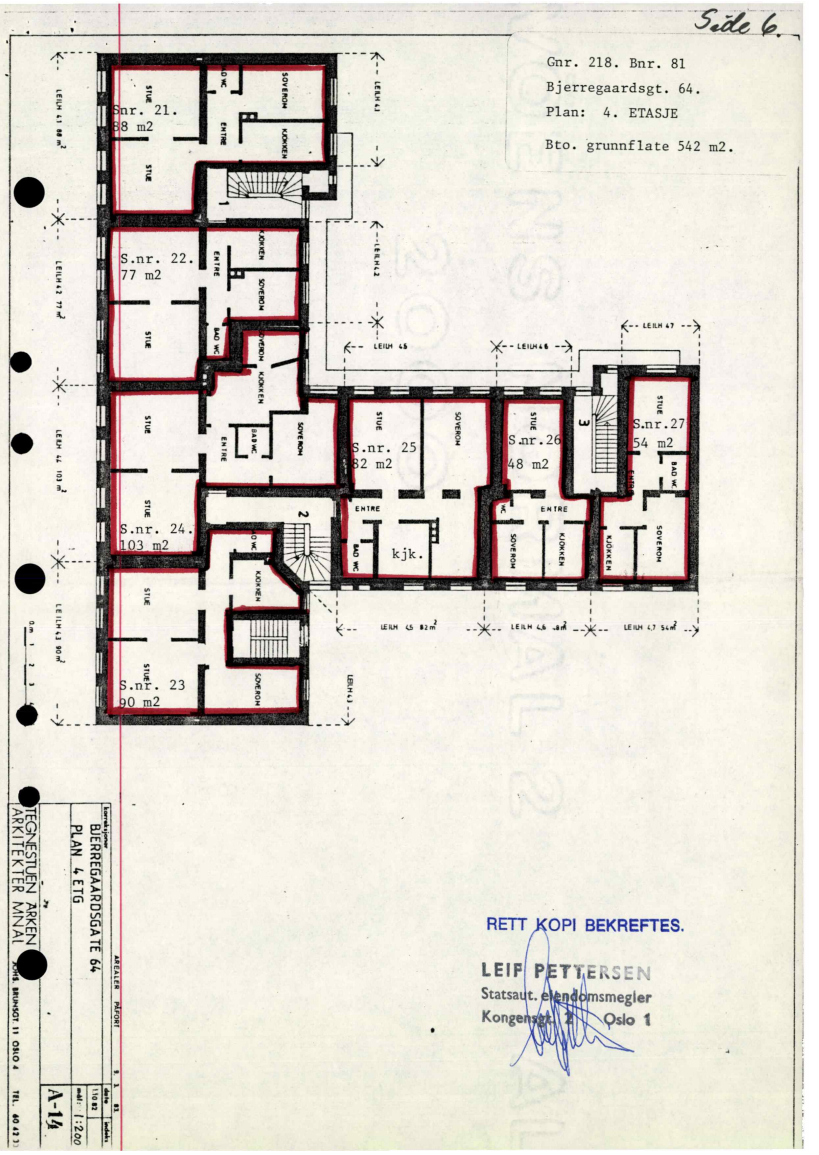
RETT KOPI BEKREFTES.
[illegible] PETTERSEN
Statsaut. eiendomsmegler
Kongensgt. 2 Oslo 1

TEGNESTUEN ARKEN ARKITEKTER MNAL
BJERREGAARDSGATE 64
PLAN KJELLER
A-10


Side 3
Gnr. 218. Bnr. 81
Bjerregaardsgt. 64.
Plan I. ETASJE
Bto. grunnflate: 464 m2.
Sek.nr.2.
88 m2.
Sek.nr.3.
140 m2
Sek.nr.4.
90 m2.
Sek.nr.5.
82 m2.
Sek.n.6
64 m2.
LAGER
INNGJORSEL
RETT KOPI BEKREFTES.
LEIF PETTERSEN
Statsaut. eiendomsmegler
Kongensgt. 2 Oslo 1
TEGNESTUEN ARKEN
ARKITEKTER MNAL
BJERREGAARDSGATE 64
PLAN 1 ETG
A-11
1:200


Side 4
Gnr. 218. Bnr. 81
Bjerregaardsgt. 64.
Plan: 2. ETASJE
Bto. grunnflate 542 m2.
Sek.nr.7
88 m2
Sek.nr.8
77 m2
Sek.nr.10.
103 m2
Sek.n.11
82 m2
S.nr.12
48 m2
Snr.13
54 m2
Kjøk.
Sek.nr.9.
90 m2
RETT KOPI BEKREFTES.
LEIF PETTERSEN
Statsaut. eiendomsmegler
Kongensgt. 2 Oslo 1
TEGNESTUEN ARKEN
BJERREGAARDSGATE 64
PLAN 2 ETG
A-12
1:200


Side 5
Gnr. 218. Bnr. 81
Bjerregaardsgt. 64.
Plan: 3. ETASJE
Bto. grunnflate 542 m2
S.nr.14
101 m2
S.nr.15
64 m2
S.nr.17
103 m2
Snr. 16
90 m2
S.nr.18
82 m2
S.nr.19
48 m2
S.nr.20
54 m2
kjk.
RETT KOPI BEKREFTES.
LEIF PETTERSEN
Statsaut. eiendomsmegler
Kongensgt. 2 Oslo 1
BJERREGAARDSGATE 64
PLAN 3 ETG.
A-13
TEGNESTUEN ARKEN
ARKITEKTER MNAL


Side 6.
Gnr. 218. Bnr. 81
Bjerregaardsgt. 64.
Plan: 4. ETASJE
Bto. grunnflate 542 m2.
S.nr. 21.
88 m2
S.nr. 22.
77 m2
S.nr. 24.
103 m2
S.nr. 23
90 m2
S.nr. 25
82 m2
S.nr.26
48 m2
S.nr.27
54 m2
kjk.
RETT KOPI BEKREFTES.
LEIF PETTERSEN
Statsaut. eiendomsmegler
Kongensgt. 2 Oslo 1
BJERREGAARDSGATE 64
PLAN 4 ETG
A-14
TEGNESTUEN ARKEN
ARKITEKTER MNAL

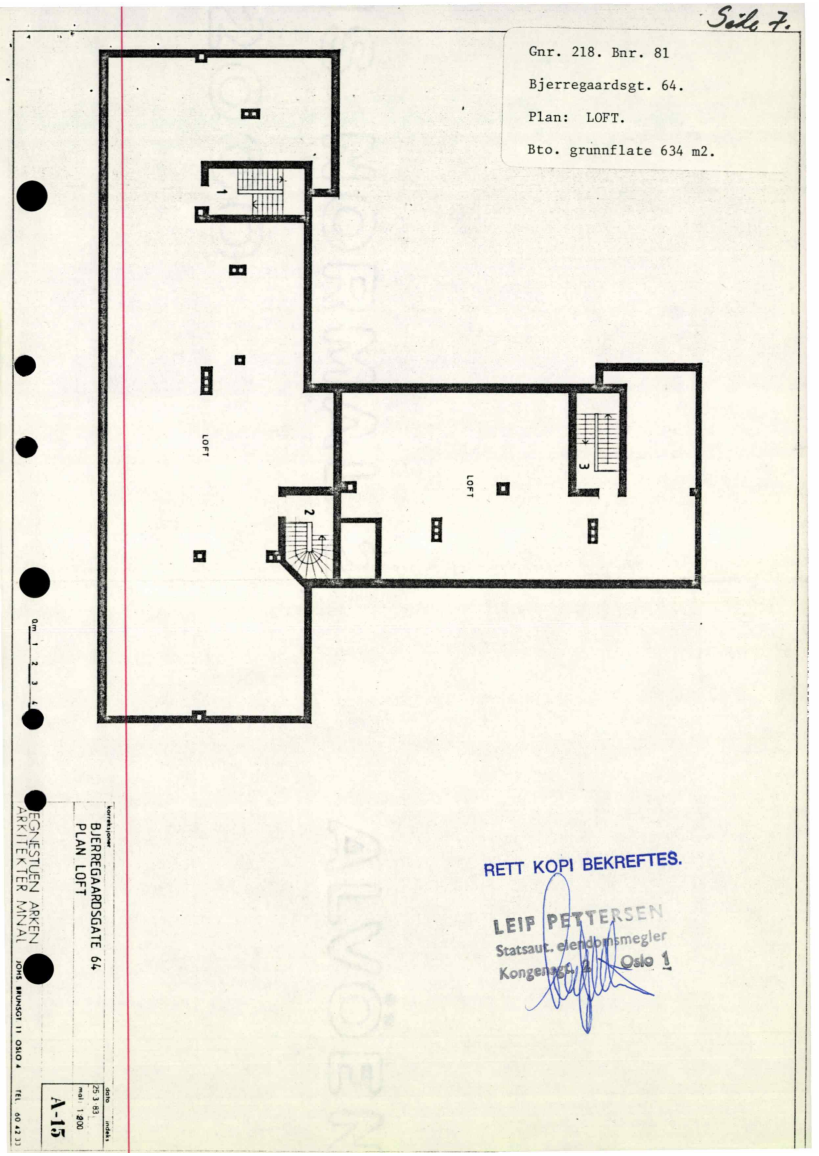
Sole 7.

Gnr. 218. Bnr. 81

Bjerregaardsgt. 64.

Plan: LOFT.

Bto. grunnflate 634 m2.



RETT KOPI BEKREFTES.
LEIF PETTERSEN
Statsaut. eiendomsmegler
Kongensgt. 2 Oslo 1

OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
Trondheimsveien 5 IV
Sentralbord 11 50 60
Ekspedisjonstid kl. 10–14

John Holm A/S
Kongensgt. 2

OSLO 1

Saksnr. | Arkivnr. | J. nr. 9551/81

Deres saksbehandler | Deres henvendelse av | Vår saksbehandler | Dato 17 Desember 81

tegner
Tove Gjertsen Liell/lb

VEDRØRENDE REGULERINGSFORESPØRSEL GNR 218 BNR 81,
BJERREGAARDSGATE 64

Ovennevnte eiendom er ifølge midlertidige reguleringsbestemmelser for Oslo's ytre sone, stadfestet 28.7.77, S-2255, regulert til byggeområde for boliger med en utnyttelsesgrad på 1,o - 1,5.

Byplankontoret kjenner for øvrig ikke til planer som vil kunne medføre riving eller vesentlig endring som kan ha betydning for eiendommen.

DETALJPLANAVDELINGEN

Caspar Tornøe
distriktsleder

Tove Gjertsen Liell
Tove Gjertsen Liell
tegner

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/511687/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-08 13:43

OSLO KOMMUNE
BOLIGETATEN
~~UTBYGGINGSAVDELINGEN~~
UTBYGGINGSAVDELINGEN
Fredensborgveien 24—26, Oslo 1
Telefon sentralbord 20 92 30

Til John Holm A/S v/Olov Bihaug
Kongens gt. 2

OSLO 1

Vår ref.: Dato:
DN/dn 831012
0637A

MOTTATT VARSEL ETTER EIERSEKSJONSLOVENS § 5 NR. 4, 4. LEDD.
EIENDOM: Bjerregaardsgt. 64
GNR/BNR: 218/0081

Deres varsel om mulig begjæring av seksjonering av eiendommen er mottatt 830506.

Det meddeles hermed at eierseksjonslovens § 5, nr. 4, 3. og 4. ledd ikke er til hinder for seksjonering av eiendommen. Dette innebærer at De nå kan begjære eiendommen oppdelt i eierseksjoner forutsatt av lovens øvrige vilkår er tilstede. Slik begjæring fremsettes overfor byskriveren på eget skjema, se nedenfor.

Forøvrig viser vi til vedlagte brosjyre "Hva må utbedres" som viser hvilken standard kommunen ønsker ved utbedring av eldre bygårder.

E. Kruse-Jensen
avdelingssjef

Dag Nafstad

Skjema til bruk for begjæring overfor byskriveren er blankett nr. 3034 som fåes kjøpt hos Sem & Stenersen A/S, Akersbakken 12 (tlf. 206410) eller hos Einar Lund Eftf, Kirkegaten 12 (tlf. 414003), kan også bestilles gjennom bok- og papirhandlerne. I blankettens Egenerklæring, pkt 4 c), settes kryss (X) i rute for annet alternativ, teksten der strykes og man setter: "kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen".

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

03.DEC.86 079195

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Gjelder ytterligere 3 seksjoner på loftet.

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

BYSKRIVEREN I OSLO

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 218	Bnr. 81	Fnr.	Kommune Oslo

2. Eier

Navn: Sameiet Bjerregaardsgt. 64

Fødselsdato (dag, mnd., år):

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Avskriftens riktighet bekreftes

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2610	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	230	21	B	88
2	B	88	22	B	77
3	B	140	23	B	90
4	B	90	24	B	103
5	B	82	24	B	82
6	B	64	26	B	48
7	B	88	27	B	54
8	B	77	28	B	124
9	B	90	29	B	69
10	B	103	30	B	97
11	B	82	31		
12	B	48	32		
13	B	54	33		
14	B	101	34		
15	B	64	35		
16	B	90	36		
17	B	103	37		
18	B	82	38		
19	B	48	39		
20	B	54	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		2610

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

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

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser overfor sameiet gis det pant i hver seksjon for kr. 10.000,-. Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet etter 90 % av første tinglyste overdragelses sum.

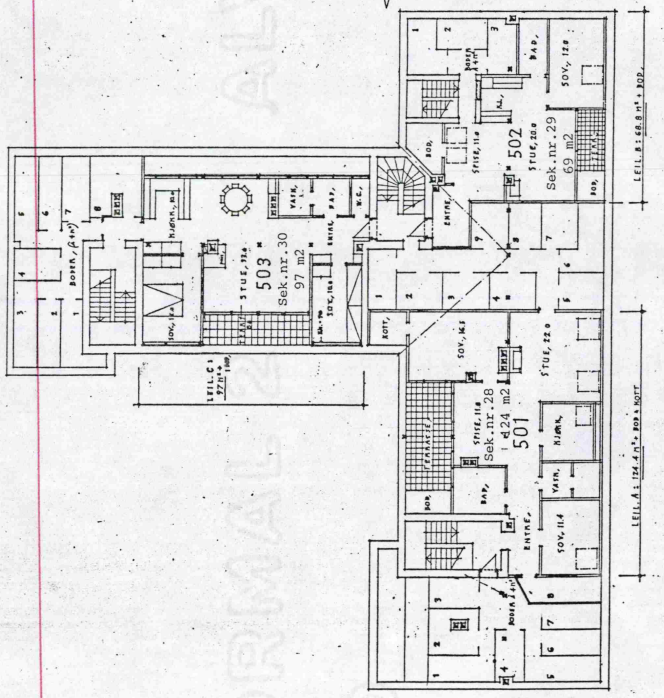
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
17.11.86	John Holm A/S v/Ørvin Engaas
Sted: Oslo	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
John Holm A/S	Kongensgt. 2, 0153 OSLO 1	42 38 16

Tilleggsseksjonering av Bjerregaardsgt. 64, Oslo gnr. 218 bnr 81

JOHN HOLM A/S
Oslo, 18.11.86



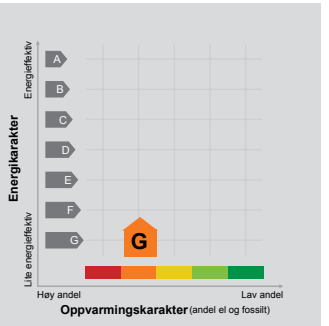
DAGBOKFØRT

03.DEC.86 079195

BYSKRIVEREN I OSLO

ENERGIATTEST

Adresse	Bjerregaards gate 64A
Postnummer	0174
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80536011
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-162136
Dato	29.08.2025



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 11 174 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 910 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Redusér innetemperaturen
- Tetting av luftlekkasjer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1900
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0545/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjerregaards gate 64A 0174 OSLO

Betegnelse: Gnr 218, bnr 81, snr 7 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no