

Bjerregaards gate 64B

2 soverom | 72 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Bjerregaards gate 64B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
24	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Vedlegg
54	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Tiltalende og lys 3-roms selveier oppusset i 2026 -Beliggende i indre gård -Meget rolig og usjenert -God takhøyde- Peis

Prisantydning	8 500 000,-
Omkostninger	221 500,-
Totalpris	8 946 830,-
Fellesgjeld	225 330,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 404,-
BRA-i	72 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1900
Eierform	Eierseksjon

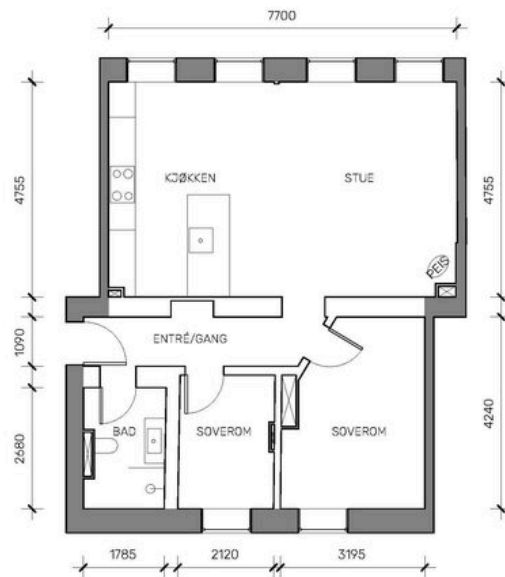
Kort fortalt

Velkommen til Bjerregaards gate 64B!

Dette er en lekker og nyoppusset 3-roms leilighet med gjennomgående høy standard og kvalitetsmaterialer. Leiligheten kombinerer en svært sentral beliggenhet med rolige og skjermede omgivelser. Med vinduer vendt mot et indre gårdsrom kan du nyte en stille og fredelig atmosfære - her er det så rolig at du nesten kan høre en knappenål treffe gulvet.

Fremtredende kvaliteter:

- 3-roms med svært god planløsning
- Renovert i 2026
- Fiskebeinsparkett
- Stilrent kjøkken fra 2026
- Delikat baderom utvidet og fullstendig oppusset i 2026
- Alle overflater er pusset opp eller fornyet i 2026
- Store vindusflater og generøs takhøyde på 2,72 m
- Hyggelig peisovn fra 2019
- Automatsikringer fra 2018
- TV/internett inkl. i fk
- Ingen vinduer mot veien
- Nydelige bakgårder



Takstkonsulent1
 Vi versetter din bolig!
 TF. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Etasje: 1	Referanse: Q226041414	Målestokk: 1 : 100	Adresse: Bjerregaards gate 64 B	
Tegnet av: VU	Kontrollert: FND	Format: A3	Dato: 12.04.2026	Oppdragsgiver: Takstkonsulent1 AS

Romly
 Verifisert areal.

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
 Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.



































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0267/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bjerregaards gate 64B, 0174 OSLO
Gnr 218, bnr 81, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Tomasz Sroka
Agata Karolina Sroka

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)
225 330,- (Andel av fellesgjeld)

8 725 330,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
218 120,- (Dokumentavgift)
2 000,- (Innflyttningsgebyr sameie)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

221 500,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
234 500,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

8 946 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 959 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1900

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 81 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 72 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold

Leiligheten har en fantastisk beliggenhet, med kun få minutters gange til St. Hanshaugen, og like kort vei til Youngstorget og Karl Johans gate i sentrum. Går du østover, krysser du raskt Akerselva og befinner deg på livlige Grünerløkka – kjent for sine parker, populære restauranter og sjarmerende nisjebutikker.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré, bad, to soverom, kjøkken og stue.

ENTRÉ:

Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med store fliser på gulvet, downlights i himlingen og behagelig gulvvarme, som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Detaljer som spilevegg og praktisk nisje tilfører rommet både karakter og funksjonalitet, og gir

gode løsninger for oppbevaring og organisering i hverdagen.

LYS OG LUFTIG STUE:

Rommene i boligen har flotte vinduer med dype karmen som gir et unikt preg og rikelig med naturlig lysinnslipp. Den gode takhøyden på ca. 2,72 meter skaper en luftig og romslig atmosfære. Stuen fremstår som særpreget og gjennomført, med klassiske veggpaneler som tilfører rommet karakter og et eksklusivt uttrykk. Kombinert med delikate, tidsriktige fargetoner og flott fiskebeinsparkett, gir dette en stilfull og harmonisk helhet. Alle overflater er pusset opp eller fornyet i 2026, noe som gir et moderne og innflytningsklart preg. Planløsningen gir gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord med tilhørende stoler. Dette gir fleksibilitet til å tilpasse rommet etter egne behov og ønsker. I stuen finner du også en koselig peisovn fra 2019, som gir god varme og bidrar til en lun og innbydende atmosfære på kjølige dager.

ROMSLIG KJØKKEN:

Kjøkkenet er nytt i 2026 og fremstår moderne, stilrent og gjennomført med kvalitetsmaterialer. Innredningen har mørke, stilrene fronter med vertikal spileprofil, som gir et eksklusivt og tidløst uttrykk. De rene linjene og den helhetlige utformingen skaper et rolig og harmonisk kjøkkenmiljø. Benkeplatene er utført i laminat med nedfelt vaskekum, og gir en slitesterk og praktisk arbeidsflate med en lys overflate som står i flott kontrast til de mørke frontene. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp med kullfilterventilator, stekeovn og oppvaskmaskin. Den romslige kjøkkenøya fungerer som et naturlig samlingspunkt, med god plass til både matlaging og sosialt samvær. Her er det også mulighet for sitteplasser, noe som gjør løsningen ideell for både hverdagsbruk og gjestebesøk. Det er installert både komfyrvakt og waterguard.

HOVEDSOVEROM:

Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrige møblement. De lyse, lune fargetonene på veggene, kombinert med store vindusflater og flott fiskebeinsparkett, gir rommet et harmonisk uttrykk med rikelig naturlig lys og en behagelig atmosfære.

SOVEROM 2:

Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov.

BADEROM:

Lekkert, flislagt bad er utvidet og fullstendig oppusset i 2026, med et moderne og stilrent uttrykk. Badet har delikate flislagte overflater i harmoniske fargetoner, innfelt downlights og behagelig elektrisk gulvvarme. Innredningen består av vegghengt toalett og servant nedfelt i en stilren baderomsinnredning med gode oppbevaringsmuligheter. Speil med integrert belysning

og sorte detaljer gir et eksklusivt preg. Dusjhjørnet har glassvegger og moderne dusjløsning med både waterfall-/takdusj og hånddusj.

OPPBEVARING:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 9 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:

Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Vinduer: Vinduer med 2-lags energiglass.

Innerdører: Formpressede innerdører med 4-speil. Alle innerdører er skiftet i 2026.

Overflater, etc.: Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med stavparkett lagt i fiskeben.

Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 2,72 m.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer fra 2018.

Oppvarming: Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme i entré og bad. Vedfyring.

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at det er en 200 liters varmtvannsbereder i kjellerboden.

Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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: 3.850 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 1.925 kroner for ett år

El-bil: 1.300 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Leiligheten ble renoverert i 2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stomix AS.

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stomix AS.

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stomix AS.

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: Oslo Elektro tech AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

- Ja

Når ble kontrollen utført? Oslo ELEKTRO Tech AS.

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

- Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hadeland rør SERVIS AS.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boliggård bygget i 1900. Bygningen antas fundamentert med naturstien/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med plater e.l. (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon

- Kjøkken > 1. etasje > stue/kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

- Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme i entré og bad. Vedfyring.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 404,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 404,05,-

Herav:

TV/internett 389,00

Felleskostnader 5 015,05

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, trappevask, kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV/internett m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 651 784,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 6 607 137,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett levert av NEXT GEN TEL er inkludert i felleskostnadene. Ønskes TV-pakke i tillegg til internett, må leverandøren kontaktes direkte.

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 225 330,-

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927035108
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,44%
Restsaldo 332 447,00
Innfrielsesdato: 22.12.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927033105
Lånetype: Serielån
Rentesats: 7,44%
Restsaldo 3 830 763,00
Innfrielsesdato: 22.08.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 80 022,79
Kapitalkostnader: 1 000,11
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927090087
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,34%
Restsaldo 4 048 167,00
Innfrielsesdato: 22.11.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 127 239,47
Kapitalkostnader: 891,23
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927115837
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,09%
Restsaldo 575 085,00
Innfrielsesdato: 26.08.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 18 067,81
Kapitalkostnader: 223,93
Administrasjonsavtale: Nei

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 14 749,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kr. 4.104.562,-.

Budsjettet for 2025 legger til grunn med et underskudd på kr. 446.000,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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)

Fellesarealene ligger i et rolig og avskjermet gårdsrom, og er flott opparbeidet med plen, brostein, bed og trær. Området har terrasseplattning, sittegrupper, sandkasse og et eget lekeareal, perfekt for både avslapning og lek.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bjerregaards gate 64B ligger vakkert til på St. Hanshaugen, omgitt av grønne parker og et rolig, veletablert bomiljø – samtidig som du har alt byen har å by på rett utenfor døren. Her bor du med kort vei til St. Hanshaugen, Grünerløkka og Vulkan, og får det beste fra tre av Oslos mest levende bydeler.

Rett i nærheten venter Akerselvas idylliske turstier, og på bare et kvarter når du Maridalens vakre natur med sykkel. For deg som liker å holde deg aktiv, ligger treningssentrene Sats (Ringnes Park), Ila Gym, Fitness24seven og SATS Bislett bare minutter unna.

Er du glad i mat og drikke, bor du midt i smørøyet. Tranen er nærmeste nabo – med byens beste brød på dagtid og pizza på kvelden – og nærområdet rundt Alexander

Kiellands plass har blitt et levende knutepunkt med barer, kaféer og restauranter i grønne omgivelser. Du har også kort vei til Mathallens delikatesser og Vulkans kultur- og uteliv. Innen gangavstand finner du anerkjente spisesteder som Kontrast, Smalhans, Kamai og Nedre Foss Gård.

Dagligvarehandelen er enkel, med søndagsåpne butikker like ved og både St. Hanshaugen Senter og Kiellands Hus med Rema 1000, Coop Mega og Vinmonopolet kun noen kvartaler unna.

Offentlig transport er lett tilgjengelig: 21-bussen fra Waldemar Thranes gate tar deg til Aker Brygge på ti minutter, og 33-bussen går raskt til Jernbanetorget. Fra Kiellands plass har du også 34- og 54-bussen mot sentrum.

For studenter og akademikere er beliggenheten ideell, med gangavstand til Arkitektur- og designhøgskolen, Kunsthøgskolen, Høyskolen Kristiania Campus Vulkan og Elvebakken VGS. Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, OsloMet og Tannelegehøyskolen er alle innen kort bussreise.

Dette er et hjem for deg som ønsker en aktiv, urban livsstil – med kort vei til alt byen har å tilby, uten å gi slipp på rolige og hyggelige omgivelser. Her bor du stille og tilbaketrukket, men alltid tett på pulsen.

Offentlig kommunikasjon

Fra knutepunktet Alexander Kiellands plass har du tilgang til busslinjene 21, 33, 34 og 54, som effektivt tar deg til blant annet Aker Brygge, Tjuvholmen, sentrum og marka. Nærmeste holdeplass er Telthusbakken, med bussene 34, 54 og nattbussen N54, og fra St. Hanshaugen går også den hyppige 37-bussen. Disse dekker ulike ruter og gjør det enkelt å komme seg rundt i hele byen. I tillegg er det kort vei til Grünerløkka, med trikkelinjene 11, 12 og 13, samt buss nr. 30. Flere bysykkelstativer finnes i nrområdet – blant annet på Alexander Kiellands plass. Se ruter.no for mer informasjon.

Skoler og barnehager

Eiendommen ligger i gangavstand til flere utdanningsinstitusjoner, som OsloMet, Kunsthøgskolen i Oslo (KHiO), Arkitektur- og designhøgskolen, Høgskolesenteret, Veterinærhøyskolen og Tannelegehøyskolen. Med gode kollektivforbindelser i området kommer du deg også enkelt til blant annet Handelshøyskolen BI i Nydalen via 37-bussen.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kjøkken har blitt flyttet og det er etablert soverom i tidligere kjøkkenrom. Det er videre åpnet en vegg mellom stue og kjøkken, ukjent om det er noe bærende konstruksjoner som er berørt. Det er ikke kontrollert om det er utført søknadspliktige tiltak som ikke er byggesøkt. Badet er utvidet og der er tatt deler av gang for å få et større baderom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker:

Waldemar Thranes gate 57A - endring av bærende konstruksjon
Saksnummer: 202602169

Waldemar Thranes gate 59 A - oppdeling av leiligheter
Saksnummer: 202508114

Waldemar Thranes gate 51 D - bruksendring av lager/garasje til enebolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202518227

Uelands gate 24 A - rehabilitering etter brann
Saksnummer: 202511433

Bjerregaards gate 56 A-H og Waldemar Thranes gate 47 A-D og 49 A-D - oppføring av balkonger
Saksnummer: 202507819

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/218/81/5:

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

31.10.1983 - Dokumentnr: 511687 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 82/2320

03.12.1986 - Dokumentnr: 79195 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 28

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 124/2610

Snr: 29

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 69/2610

Snr: 30

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 97/2610

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 82/2320

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 30 SEKSJONER

03.12.1986 - Dokumentnr: 79195 - Resek/endring

formål/brøk/tilleggsdel

Endring av formål/brøk:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 82/2610

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 registrert 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=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker - avtalevilkår:

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

opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår:

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 253,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med bolighefte (uten hjem) kr. 21 000,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 300,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 500,-

Samlet skal selger betale kr. 187 103,- 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 19. april 2026

Megler

Cato Rojahn, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 41474069

Megler 2

Amalie Sofie von Ahnen, Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 47823468

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33

0484 OSLO

Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Bjerregaards gate 64B

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 294 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	6 min ⚡ 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	12 min ⚡ 0.9 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	12 min ⚡ 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	17 min ⚡ 1.4 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 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

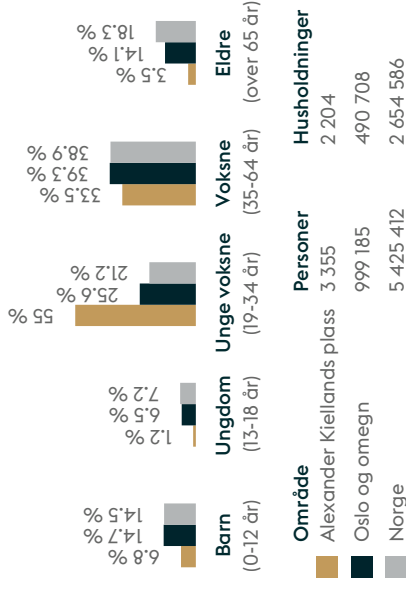
Offentlig transport

🚏 Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	3 min ⚡ 0.2 km
🚏 Birkelunden Linje 11, 12, 18	10 min ⚡ 0.8 km
🚏 Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min ⚡ 1.8 km
🚏 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min ⚡ 1.9 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min ⚡ 2.6 km

Barnehager

Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	5 min ⚡ 0.4 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 32 barn	7 min ⚡ 0.5 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 44 barn	6 min ⚡ 0.5 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Høflige 55/100

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 profillen.
Copyright © Finn.no AS 2026



Tilstandsrapport

-  Selveierleilighet
-  Bjerregaards gate 64B, 0174 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 218, bnr. 81, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 18.04.2026

Oppdragsnr.: 13350-3209

Referansenummer: LV1393

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkonsulent1 AS

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

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1900. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2025 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Fullstendig oppusset leiligheten.
- Åpnet opp mellom stue/kjøkken.
- Utvidet og fullstendig oppusset baderommet.

Opplysninger gitt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boliggård bygget i 1900. Bygningen antas fundamentert med naturstien/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med plater e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med stavparkett lagt i fiskeben. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 2,72 m.

- Alle overflater er pusset opp eller fornyet i 2026.

VÅTRUM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med glassdør. Naturlig ventilasjon.

- Baderommet er utvidet og fullstendig oppusset i 2026.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeku. Integrert induksjonstopp m/kullfilterventilator, stekeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og waterguard montert.

- Kjøkkeninnredningen er satt inn ny i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme i entré og bad. Vedfyring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

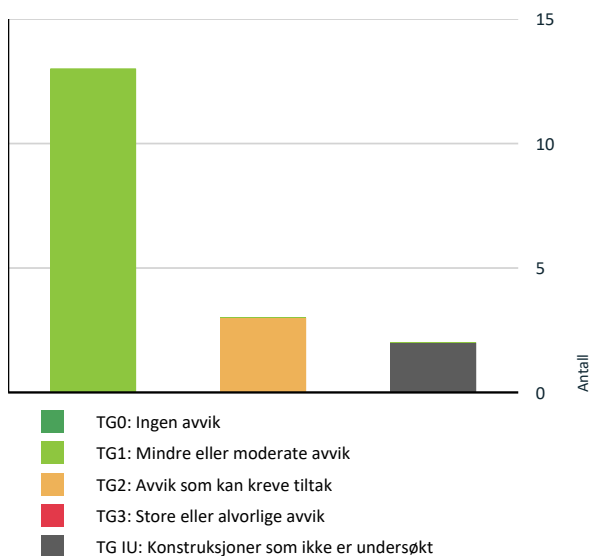
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkken har blitt flyttet og det er etablert soverom i tidligere kjøkkenrom. Det er videre åpnet en vegg mellom stue og kjøkken, ukjent om det er noe bærende konstruksjoner som er berørt. Det er ikke kontrollert om det er utført søknadspliktige tiltak som ikke er byggesøkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)



Kjøkken > 1. etasje > stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1900

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags energiglass.

Årstall: 1900

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boliggård bygget i 1900. Bygningen antas fundamentert med naturstien/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med plater e.l. (ikke besiktiget).

INNVEDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med stavparkett lagt i fiskeben. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 2,72 m.

- Alle overflater er pusset opp eller fornyet i 2026.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinspipe. Peisovn i stuen.

- Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann- og feiervesen før bruk.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører med 4-speil.

- Alle innerdører er skiftet i 2026.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme i entré og bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med glassdør. Naturlig ventilasjon.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 35 mm.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med glassdør.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkeiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

1. ETASJE > BAD

1 TG UJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integriert induksjonstopp m/kullfilterventilator, stekeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt og waterguard montert.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Det er en stoppekran inne i veggen på baderommet. Ved lekkasje er det ikke utført lekkasjesikring rundt disse rørene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at det er en 200 liters varmtvannsbereder i kjellerboden. Det var ikke mulig å komme inn i bodavdelingen på befaringsdagen. Varmtvannstanken er følgelig derfor ikke kontrollert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

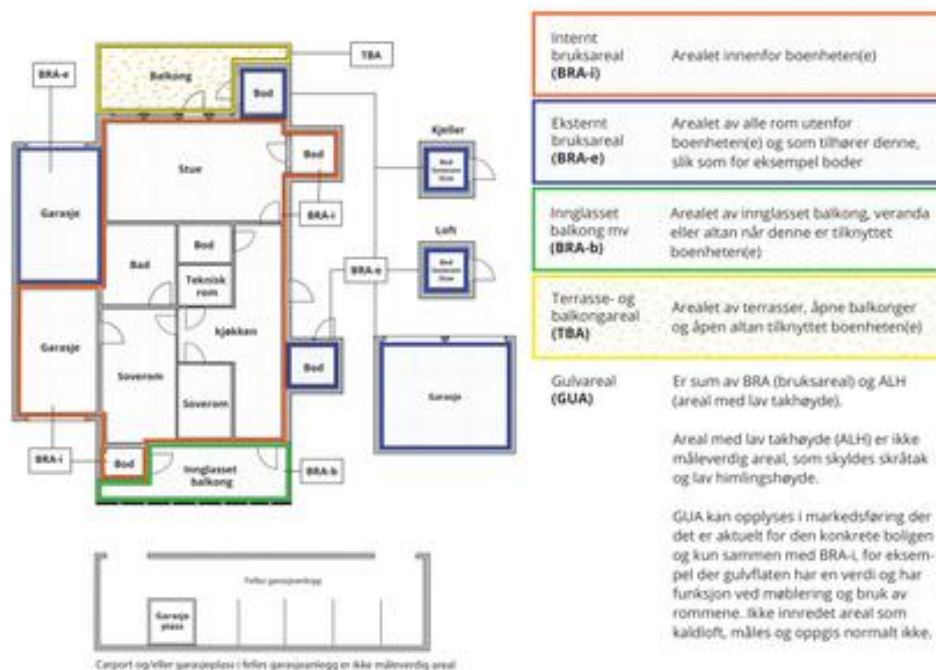
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	72			72	
Kjeller		9		9	
SUM	72	9			
SUM BRA	81				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 9 m². Ikke besiktiget grunnet manglende adgang på befaringsdagen.

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

Denne boligen har Romly verifisert areal.

Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kjøkken har blitt flyttet og det er etablert soverom i tidligere kjøkkenrom. Det er videre åpnet en vegg mellom stue og kjøkken, ukjent om det er noe bærende konstruksjoner som er berørt. Det er ikke kontrollert om det er utført søknadspliktige tiltak som ikke er byggesøkt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Cato Rojahn	Eiendomsmegler
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	81		5	1133.4 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Bjerregaards gate 64B, 0174 oslo

Hjemmelshaver

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Bjerregaardsgt 64	82 / 2610	OBOS Eiendomsforvaltning, telefon 02333	976802292

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
3D-scan, Romly			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LV1393>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



71.71 m² internt bruksareal (BRA-I)

Etape	Referanse	Målestokk	Adresse	
1	Q226041414	1 : 100	Bjerregaards gate 64 B	
Teignet	Forprosjekt	Format	Dato	Oppdragsleder
VU	FND	A3	12.04.2026	Takstkonsulent1 AS



Verifisert areal.



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Agata Karolina Sroka	9578-5999-4-1899723	2026-04-19 20:44:39
Tomasz Maciej Sroka	9578-5999-4-1719226	2026-04-19 20:39:56



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
19. apr. 2026

Oppdragsnummer
20-0267/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Bjerregaards gate 64B, 0174 OSLO	Meglerfirma Nordvik Nydalen
Selgere Tomasz Sroka, Agata Karolina Sroka	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. februar 2026	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? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 9508038 Forsikret i: Storebrand	

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: Stomix AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stomix AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stomix AS

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Elektro tech AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Oslo ELEKTRO Tech AS

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hadeland rør SERVIS AS

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

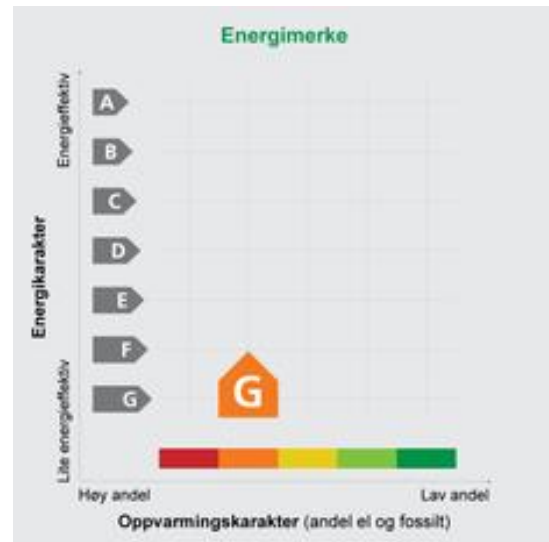
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

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

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

Oppdragsnummer: 20-0267/26

Adresse	Bjerregaards gate 64 B
Postnr	0174
Sted	OSLO
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	218
Bnr.	81
Seksjonsnr.	5
Festnr.	
Bygn. nr.	80536011
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2019-1022501
Dato	20.06.2019



Innmeldt av	Kjersti Skipar
-------------	----------------

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.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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)

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets-kamin

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 innneklima 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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1900
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjerregaards gate 64 B

Postnr/Sted: 0174 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0102

Dato: 20.06.2019 10:53:01

Energimerkenummer: A2019-1022501

Ansvarlig for energiattesten: Kjersti Skipar

Energimerking er utført av: Kjersti Skipar

Gnr: 218

Bnr: 81

Seksjonsnr: 5

Festenr:

Bygnnr: 80536011

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: 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 7: 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 på varmeanlegg

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Monter 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0267/26 . Vår ref.: 3961-1-05

Dato: 26.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Bjerregaardsgt 64
Organisasjonsnr: 976802292
Seksjonseier: Sroka, Tomasz Maciej
Medeier: Sroka, Agata Karolina
Leilighetsnummer: 05
Adresse: Bjerregaards Gate 64 B, 0174 OSLO
Seksjonsnummer: 5
Gnr. 218
Bnr. 81

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 1966614.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksovertating, 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 spesifisering, 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.

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 01.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927035108
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,44%
Restsaldo 332 447,00
Innfrielsesdato: 22.12.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927033105
Lånetype: Serielån
Rentesats: 7,44%
Restsaldo 3 830 763,00
Innfrielsesdato: 22.08.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927090087

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,34%
Restsaldo 4 048 167,00
Innfrielsesdato: 22.11.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927115837
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,09%
Restsaldo 575 085,00
Innfrielsesdato: 26.08.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 404,05,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV/internett	389,00	
Felleskostnader	5 015,05	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 84,-
Fradragsberettigede kostnader: 16 230,-
Annen formue: 14 749,-
Gjeld: 227 556,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927033105
Restsaldo: 80 022,79
Kapitalkostnader: 1 000,11
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927090087
Restsaldo: 127 239,47
Kapitalkostnader: 891,23
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927115837
Restsaldo: 18 067,81
Kapitalkostnader: 223,93
Administrasjonsavtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 225 330,07,-, pr. dags dato.



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 Takreovering
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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BJERREGAARDSGT 64

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BJERREGAARDSGT 64.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

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/revisionsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: DIMCPK-H3EVU-6DPAQ-2LFGD-AOQDD0-1AUCW

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 takreoveringsprosjektet for årsmøtet i mai 2025

Bakgrunn:

Takreoveringsprosjektet 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
DRIFTSINNETEKTER:					
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 DRIFTSINNETEKTER		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
FINANSINNETEKTER/-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.

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 INNETEKTER**

Kapitalinnkalling	201 500
Tilskudd	60 844
SUM ANDRE INNETEKTER	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 konsulentonorarer, Boliginstituttet og Oslo kommune, Plan- og bygningsete	-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 låneopptaket 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 budsjettet 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.

Fellessanleggene 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.

~~Før utleie betaler utleier 5000,- årlig. Denne summen legges til husleia i desember måned. Dersom utleier leier ut til samme leietaker over flere år gjelder dette kun det året leietaker flytter 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 sameierforholdet.

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. Rentesaften 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 forgreiningpunktet 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 rensert 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 fying

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 trappeopp ganger 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. Godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn. Utleie av næringsseksjon skal legges frem for godkjenning av styret. Godkjenning 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 endringer 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 anlegg 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 § ~~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 tvangsfullbyrdeslovens 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 beslattes 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 avstemninger 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.



**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 takreoveringens 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 Jungfeldt

Følgende stilte til valg:

Elias Kirsebom

Sophie Sara Margareta Jungfeldt

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.



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.

Fellessanleggene 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 sameierforholdet.

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. Rentesaften 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 forgreiningpunktet 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 rensert 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 fying

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 trappeopp ganger 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. Godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn. Utleie av næringsseksjon skal legges frem for godkjenning av styret. Godkjenning 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 endringer 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 anlegg 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 (års møte)

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet/års møte.

Ekstraordinært sameier møte 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 sameier møte 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 års møte

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 førstkommande 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 oppfylder 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 tvangfullbyrdeslovens 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 besluttet 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 avstemninger 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 sjanse 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..

Sigarettneiper 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 tømning 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 røyking 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 husordensreglens 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 seksjonseiers 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 forsakert 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.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA

Dato: 08.04.2025

Deres ref.
Bestillingsnr.: 86509396
198577

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 81

Vi viser til bestilling av 20250407 for BJERREGAARDS GATE 64B.

GNR. 218 BNR. 81

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.01.1899.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1138 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

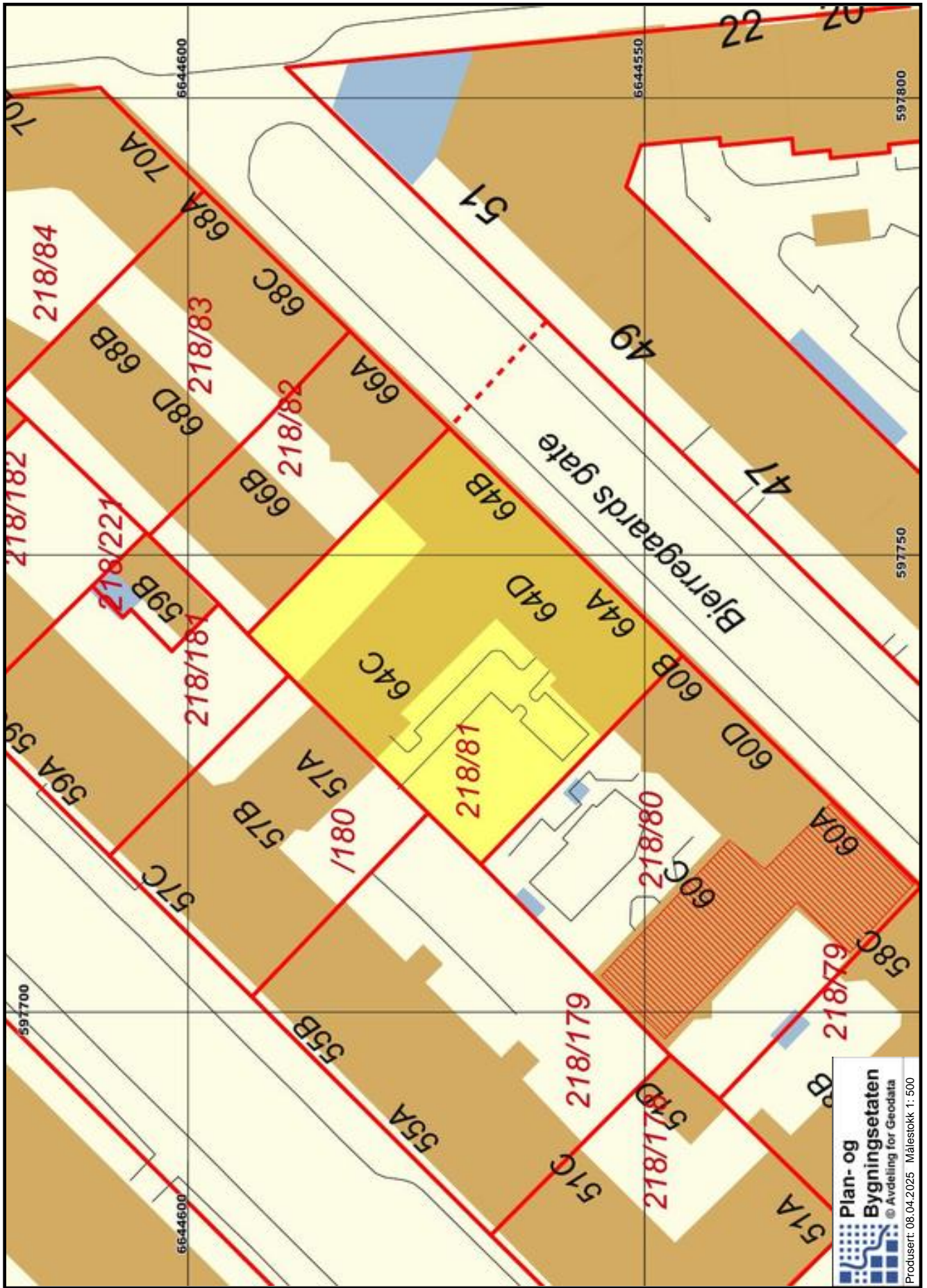
Kundesenteret: 23 49 10 00


Telefaks: 23 49 10 01

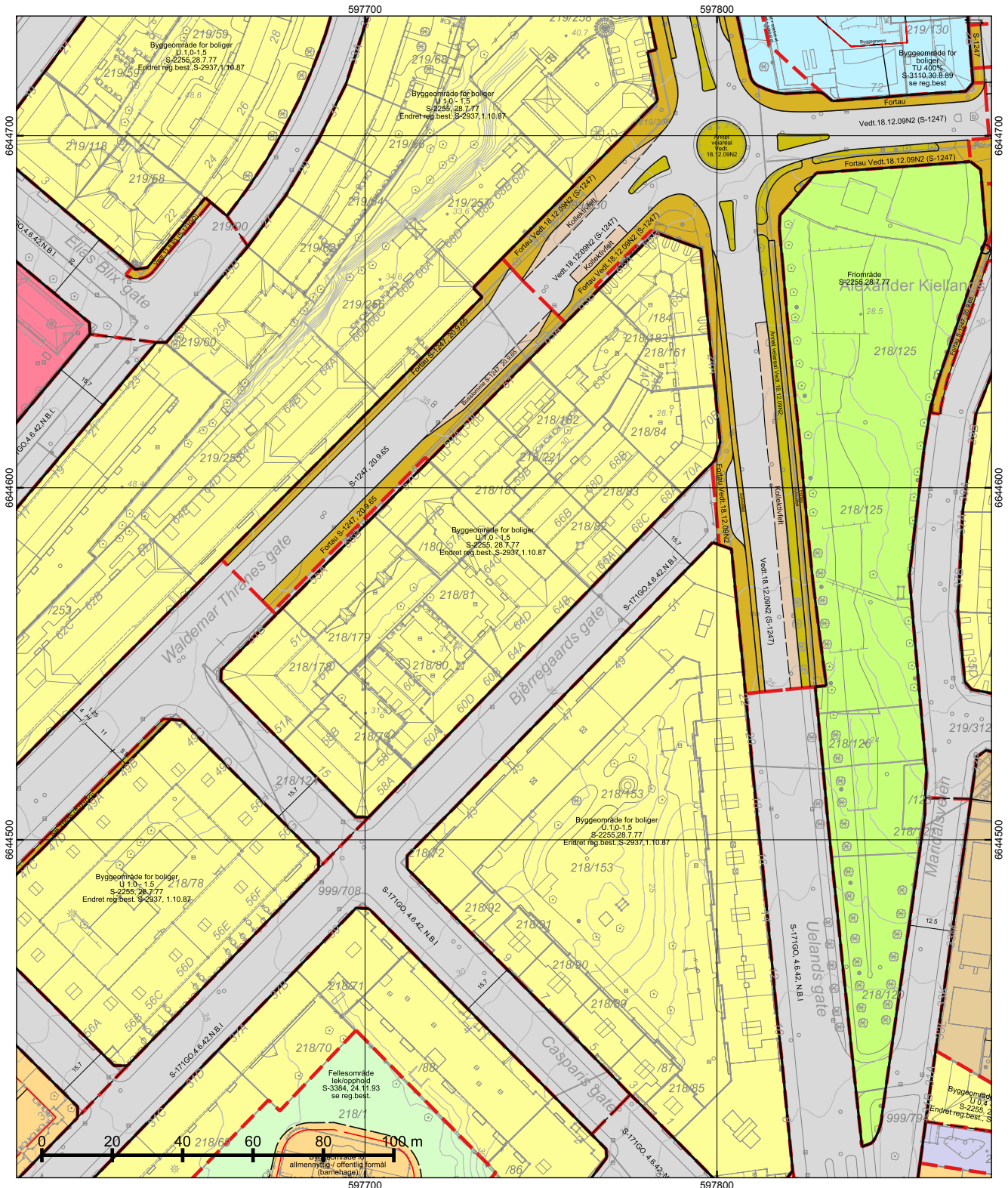
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA





Plan- og Bygningsetaten
 © Avdeling for Geodata
 Produsert: 08.04.2025 Målestokk 1: 500



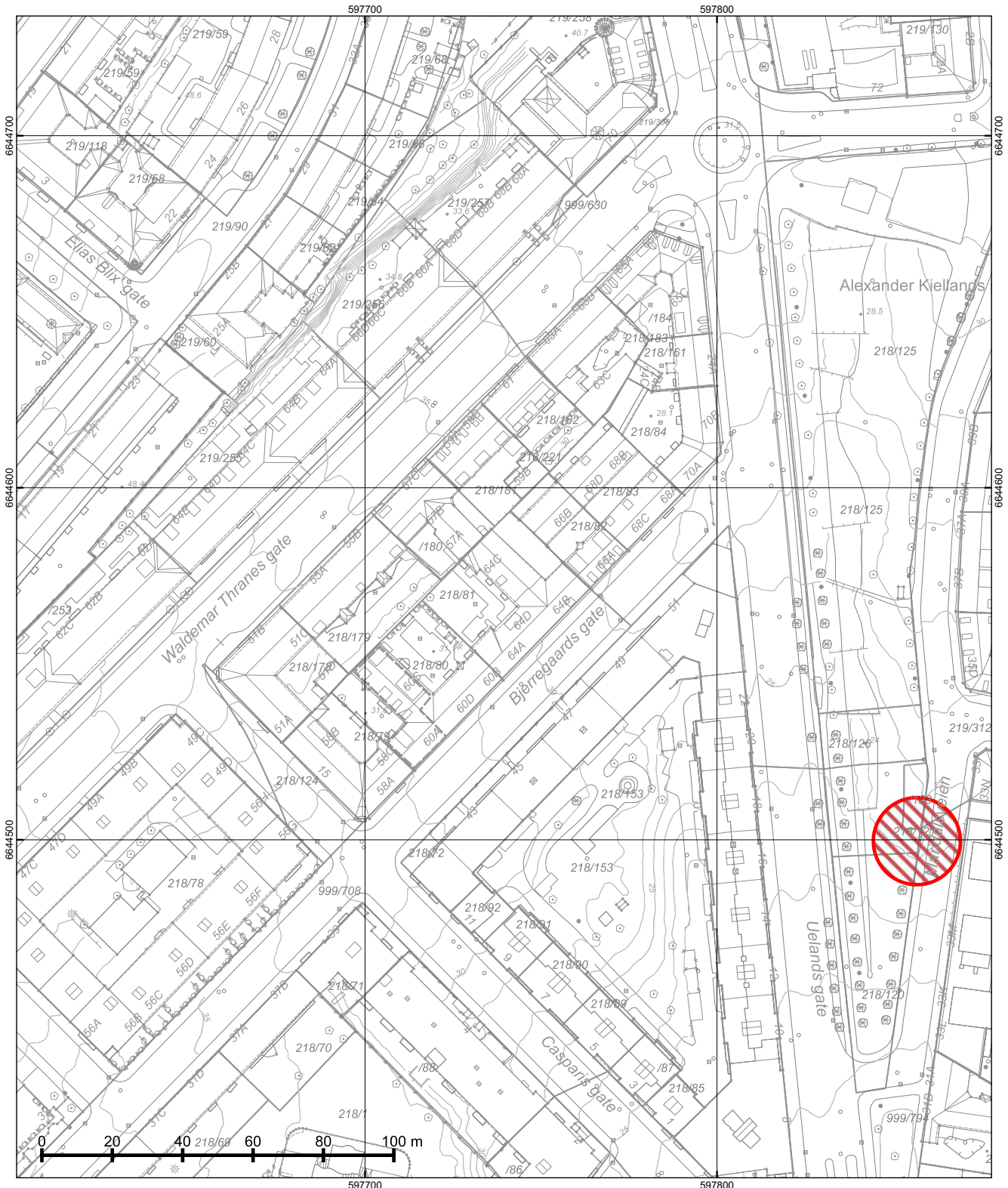
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


 <p>Dato: 26.03.2026 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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
	- 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: 334659/ 86529442 Adresse: BJERREGAARDS GATE 64B Gnr/Bnr: 218/81	Deres ref.: 41844/ ALHA@MSNOP Kommentar:	

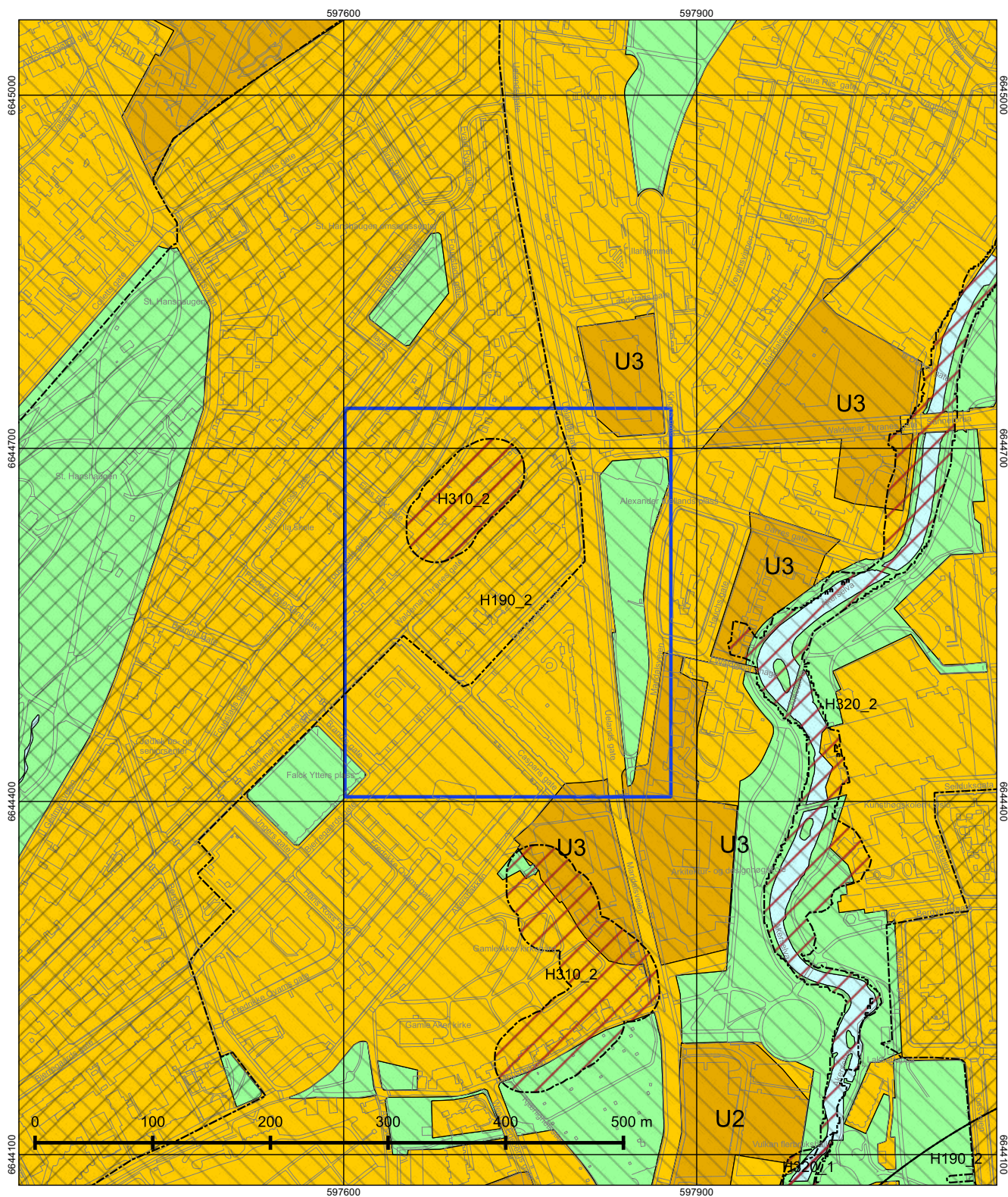
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	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

 <p>Dato: 26.03.2026 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Naturmangfold		<p>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.</p>
	<p>– 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.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 334659/ 86529442</p>	<p>Deres ref.: 41844/ ALHA@MSNOP</p>	<p>Kommentar:</p>
	<p>Adresse: BJERREGAARDS GATE 64B</p>	<p>Gnr/Bnr: 218/81</p>	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 26.03.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 334659/86529442
 Deres ref.: 41844/ ALHA@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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-2255

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

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, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, 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 begrensingslinjen 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 REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

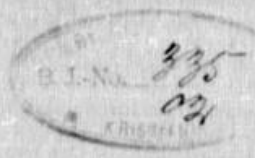
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer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

ED-N 55-1902
10-10-1+8+1



7.

Arvmeddelelse
Selskabsregulering
7 Tegninger
Rekvirering
Købning. Bestem.

1/4 og 7 nye Tegninger
Rekvirering

1/2 og 2 Skitser

1/2. Bøkt fra Amsørle **Expeditions-Dokument**

angaaende *Vanningshus*

paa Matr.-No. *64 Pjerrsgaards Gade*

Indleveret *22-3-02*

Attesteret *15^{de} Juni 1904*



Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. *samt den ovede Sundhedskommission*

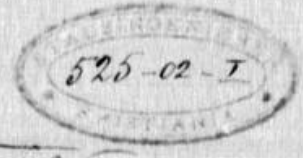
Kristiania den *24^{de} Mars 1902*

O. Hjeltnes Høttelmann

75/0

*Sendt at Kjøbenhavn
25 Mars 1902*

Yorvald



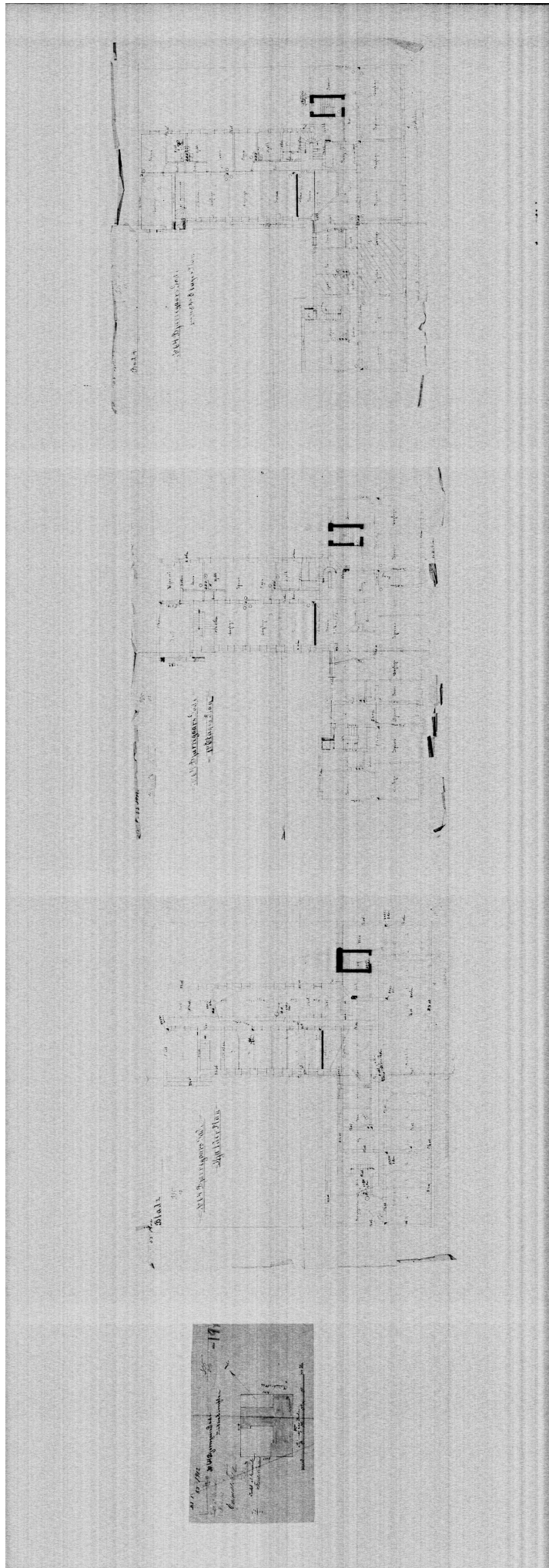
L. S. S. Ing.

63/2

Gaarden, hvis Bredder er 15,70 m, er ikke oparbejdet. Dens Midtlinie fortr. Tomten er en ret Linie med Ligning 1: 20,45 sydvestover fra Vestsiden af Ulands Gade der er beliggende paa Stokken 27,70 m. Fortøjet indke 10^{te} kørne.

Kr. a 25^{de} Mars 2.

Neodor Gallus



Velkommen til

Nordvik Nydalén

Nordvik er eiendomsmeqleren 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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.

Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222



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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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 avhendning av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertveggglader/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.

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

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

2. Du blir prioritert

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

3. Enkel søknad

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

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjerregaards gate 64B 0174 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 81, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

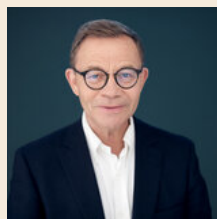
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



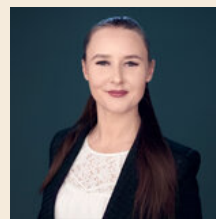
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Cato Rojahn

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Nydalen
c.rojahn@nordvikbolig.no
414 74 069



Amalie Sofie von Ahnen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
a.ahnen@nordvikbolig.no
478 23 468

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

