NORDVIK

Bjerregaards gate 64C

Klassisk 2-roms med balkong | 48 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bjerregaards gate 64C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Nabolagsprofil
32	Om boligen
45	Tilstandsrapport
70	Egenerklæringsskjema
77	Vedlegg
83	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.05.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk og vakker leilighet med sydvestvendt, solrik balkong.
Bad 2014. Skjermet beliggenhet i indre gård.

Prisantydning	**5 750 000,-**
Omkostninger	**149 900,-**
Totalpris	**6 091 296,-**
Fellesgjeld	**191 396,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 723,-**
BRA-i	**48 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1897**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Bjerregaards gate 64C!

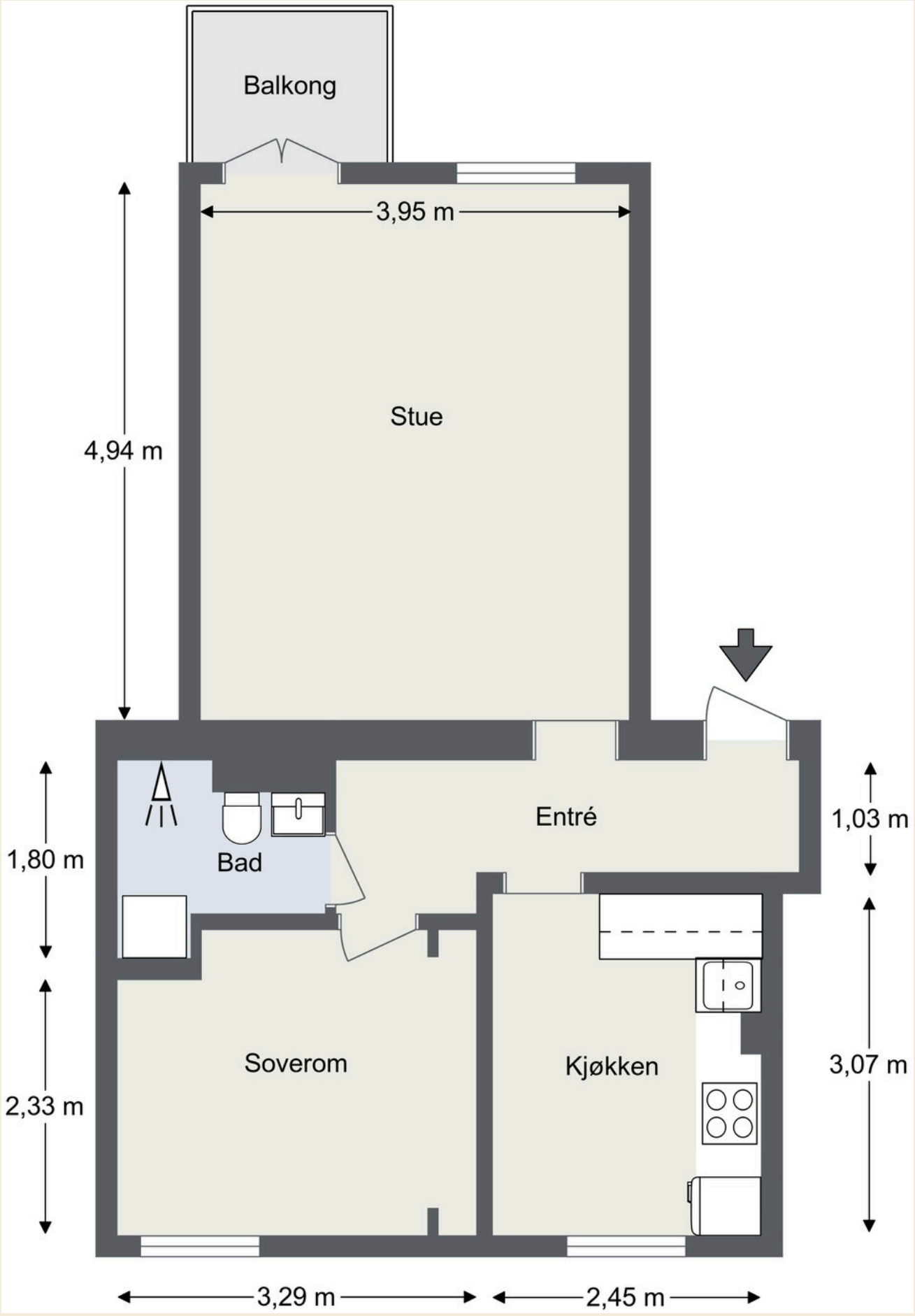
Nydelig 2-roms leilighet beliggende i 3. etasje. Boligen kombinerer moderne komfort med klassiske detaljer som god takhøyde, stukkatur, rosett og teglsteinsvegg, noe som gir leiligheten et unikt og sjarmerende preg.

Her bor du supersentralt, men samtidig skjermet og usjenert midt på attraktive St. Hanshaugen. Boligen har en av områdets beste plasseringer midt mellom to rolige gårdsrom uten biltrafikk.

Verdt å merke seg:
-Sydvestvendt balkong med gode solforhold
-Klassiske detaljer som stukkatur, rosett og god takhøyde (ca. 2,79m)
-Separat kjøkken med integrerte hvitevarer
- Mulighet for 3-roms*
- Bad fra 2014
- 2 stk boder
- Høyt og fritt i 3. med mye lys
- Nydelig felles bakgård

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm























SOLFORHOLD



Solkart hentet fra Sunseeker. Venstre bilde er i juni og til høyre er det i september. Avvik vil kunne forekomme grunnet nærliggende bygninger og annet som kan gi skygge for solbanen.












Aesop


FRANCE
フランス
Marc Chagall




FRANCE
NICE
Marc
MUSÉE NATIONA
MESSAGE BIBLIQ
MARC CHAGAL
AVENUE DU
LUKKERTID





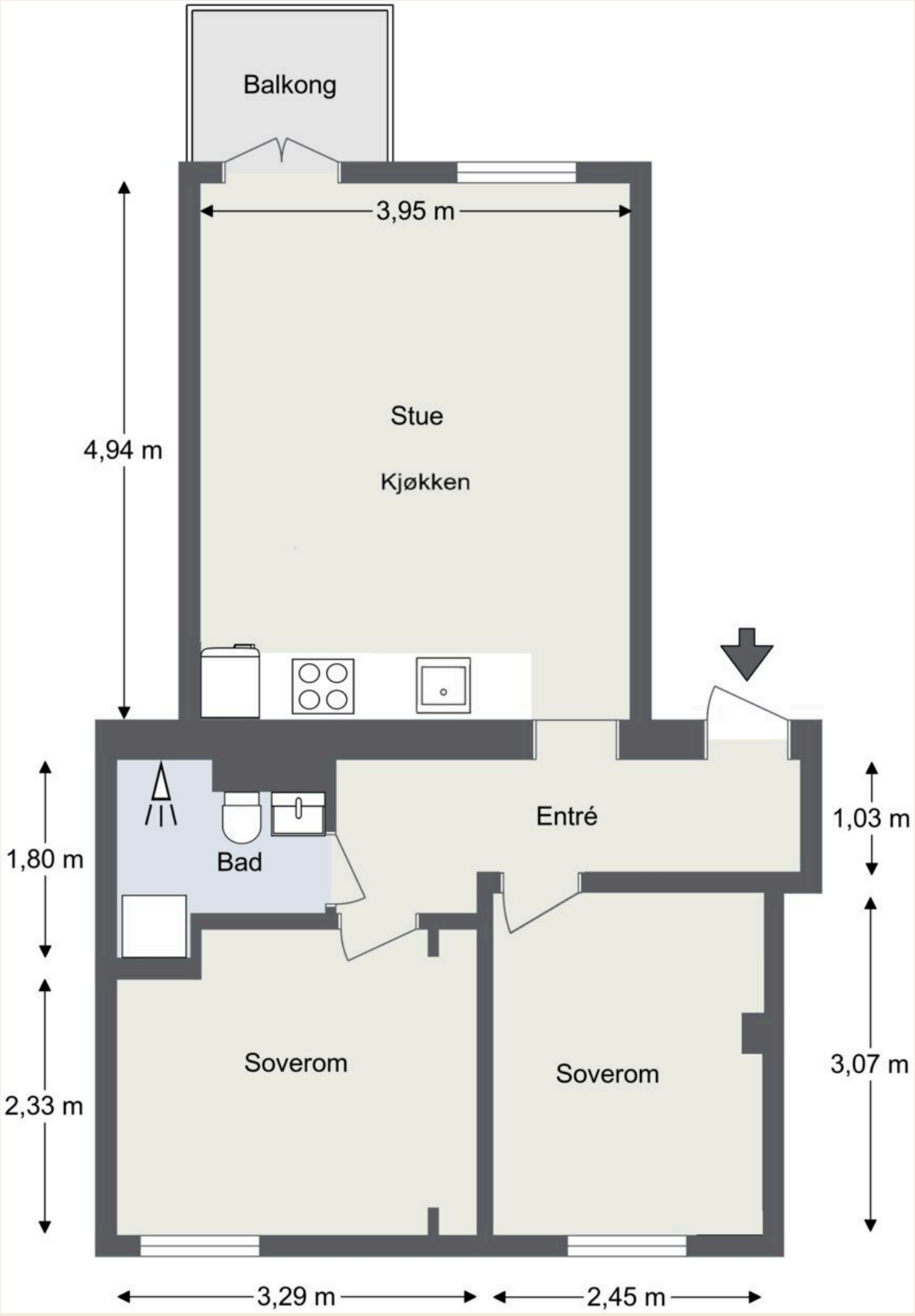






Alt. planløsning

3. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm



Alt. plantegning slik at det blir en 3-roms. Megler har ikke kontrollert om løsningen lar seg gjennomføre. Interessenter oppfordres til å undersøke med fagfolk, samt med både PBE og styret dersom godkjenning er nødvendig.













Bjerregaards gate 64C

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

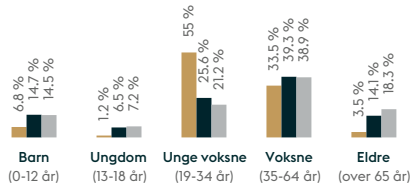
Offentlig transport

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



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 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

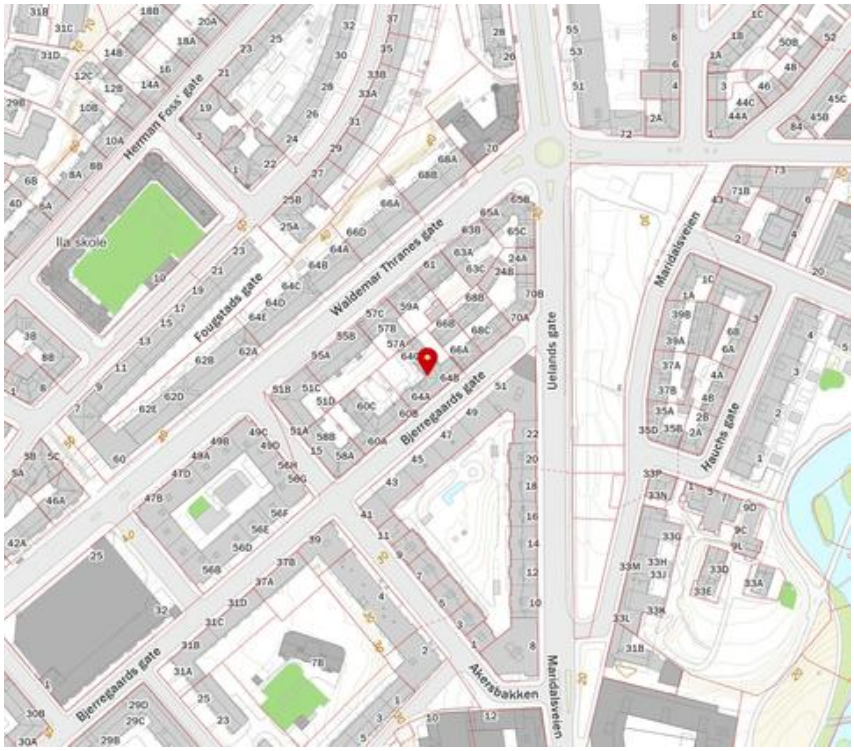
«Kort vei til alt»

— 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 profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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
29-0122/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bjerregaards gate 64C, 0174 OSLO
Gnr 218, bnr 81, snr 19 i Oslo kommune

Selgere
Nora Strømberg Brask
Hanne Cathrine Strømberg

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)
191 396,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 941 396,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
148 520,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
149 900,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
162 900,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 091 296,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 104 296,- (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
1897

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 61 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Leiligheten er målt til 47,5 m² og derfor justert opp til 48 m².
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 3 kvm. Terrasse og balkongareal.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 8,2 m².
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod. Leiligheten disponerer en loftsbod på 4,7 m².
Total BRA: 5 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".
Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i

primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en loftsbod på 4,7 m².
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 8,2 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².
Leiligheten er målt til 47,5 m² og derfor justert opp til 48 m²

Innhold
Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder: Entré, bad, soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer boligen er kjellerbod på 8 kvm og en loftsbod på 5 kvm.

Standard
Overflater ble pusset opp i 2022 samt bad i 2014 og holder en høy standard. I tillegg får du en av Kiellands plass / St.hanshaugens beste beliggenheter med kort vei til "alt", men likevel idyllisk plassert i indre gård med grønne, rolige og bilfrie gårdsrom på hver side. Her får du det beste av begge verdener som plassbygde løsninger, downlights, nyere bad (2014) og enstavs-parkett kombinert med klassiske detaljer som stukkaturer, rosett, teglestein og ikke minst god takhøyde. Denne leiligheten BØR sees!

Entré
Innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk med en praktisk og funksjonell entréløsning.

Kjøkken
Separat og stilrent kjøkken med glatt laminert kjøkkeninnredning og gode arbeidsflater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert koketopp og stekeovn, kullfiltervifte, integrert kjøl/frys samt oppvaskmaskin. Laminert benkeplate med nedfelt kum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet utstyrt med både komfyrvakt og waterguard. Det er plass for et hyggelig frokostbord på kjøkkenet om det er ønskelig.

Stue
Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Rommet har god plass til både sofagruppe, spisebord og TV-møblement. Klassiske detaljer som stukkatur, takrosett og generøs takhøyde tilfører boligen særpreg og sjarm.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 2,6 kvm vendt mot en frodig og skjermet bakgård. Den vender mot sydvest og har således gode solforhold. Tofløyet balkongdør med glassvinduer gir en "åpen" stue om sommeren. Sol fra ca. kl. 10:00 til sent på kveld om sommerstid, i følge selger. Se vedlagt solkart.

Soverom
Harmonisk soverom med store vindusflater som gir rommet en lys og lun atmosfære. Soverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning, og oppleves som både rolig og funksjonelt. Boligen er gjennomgående og begge sider av boligen vender ut mot rolige gårdsrom.

Bad
Flislagt bad fra 2014 med gulvvarme. Badet har flislagte vegger, malte himlinger og downlights med dimmer som gir et moderne og behagelig lys. Innredningen består av vegghengt WC, servant med ettgreps blandebatteri i baderomsinnredningen samt dusjplass med praktiske inn- og utadslående dusjvegger. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:
Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Noe merker på kjøkkengulv.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,79 m.
Downlights med dimmer i entré og på kjøkken.
Rosetter og stukkatur.

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
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel 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/.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Bademiljø experten As, 2014, se vedlagt dokmentasjon fra forrige eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø experten As, 2014se vedlagt dokmentasjon fra forrige eier.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt tak i 2024. Ta kontakt med styret i sameiet for informasjon om firmaets navn.

Feil og mangler
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: I 2025 ble det observert rotter i kjelleren. Sameiet engasjerte Anticimex for å håndtere saken. Jeg har ikke mottatt videre informasjon om utfallet, og har heller ikke fulgt opp saken selv, ettersom jeg har stor bod på loftet og ikke benytter
kjellerboden.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Ny tilstandsrapport utført i 2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport 2026

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

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:

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takplater.

Trapper:
Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer
Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.
Konsekvens/tiltak
TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år. For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Dører
Døren skubber litt i terskel.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Vedlikehold etter skjønn. Unnlatt vedlikehold vil kunne forringe levetiden.

Bad
Sluk, membran og tetteskjikt
Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Konsekvens/tiltak
Tiltak er å skaffe dokumentasjon på sluk og membran. Uten dette kan ikke badets konstruksjon bekreftes.

Bad

Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
En naturlig oppdriftskanal (ofte kalt en ventilasjonssjakt eller luftekanal) er en vertikal kanal som utnytter fysiske prinsipper for å skape luftutskifting i en bygning uten bruk av vifter. Systemet baserer seg på at varm, fuktig og "brukt" luft er lettere enn kald, tørr uteluft, og derfor stiger oppover i kanalen og ut av bygningen.
Konsekvens/tiltak
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.
Uvisst om tiltak lar seg utføre. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.

Kjøkken
Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
Det tillates normalt ikke å føre forsert avtrekk med avtrekksvifter til felleskanaler og fasader i borettslag og sameier. Uvisst om tiltak lar seg utføre.
Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

Tekniske installasjoner
Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav
tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Deler av anlegget er med eldre kobberrør.
Konsekvens: Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.
Tiltak: Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.
Iht. forskrifter: Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.
Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.
Konsekvens/tiltak
For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner/ murvegger.

Varmtvannstank
Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken.
Grunnet berederens beliggenhet er denne ikke kontrollert.
Tilstandsgrad settes grunnet dette.
I følge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien.

Lovlighet
Leilighet i blokk
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.
http://geo.ngu.no/kart/radon/
Konsekvens/tiltak
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det bør gjennomføres radonmålinger.- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.- Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.

Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brannkrav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4929 kWh for 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris i 12 måneder fra mars/april 2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 723,- pr. mnd.

Herav:
Balkong 400,00
TV/internett 389,00
Felleskostnader 2 934,95

Felleskostnadene inkluderer: TV/internett, kommunale avgifter, forsikringer, drift og vedlikehold, styrehonorar m.m.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 375 668,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 502 670,- 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.

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.

Styreleder opplyser om følgende 06.05.26.
- Vi har planlagt å fikse opp i en platting som er råtten i den ene bakgården.
- Ingen planlagte nye låneopptak
- Økning i felleskostnader er normalt at øker med noen prosent hvert år, pga økte kostnader fra kommune og andre tjenester sameiet betaler for.
- Vi hadde rotter i kjelleren i fjor, det er gjort sikkerhetstiltak i kjelleren av Anticimex. Vurderes oppussing av hele kjelleren om noen år.

Følgende ble tatt opp på årets årsmøte:
Beplantning i fellesområder etter takarbeid
Forslag til vedtak
Det opprettes en hagegruppe, som har ansvar sammen med styret på beplanting.

Oppgradering av callinganlegg
Forslag til vedtak
Styret får mandat til å innhente tilbud om nytt callinganlegg og ta en økonomisk vurdering av kostnaden ved nytt callingannlegg mot andre prioriterte vedlikeholdstiltak.

2025 har vært et år hvor styret har jobbet for å bedre økonomien til sameiet, etter mye vedlikeholdsarbeid som har vært gjort tidligere år. I tillegg har sameiet hatt problemer med rotter i kjelleren, og løpende vedlikeholdsarbeid.

Drift og vedlikehold:
I forbindelse med at sameiet hadde rotter i kjelleren førte dette til at alle beboere med bod i kjelleren måtte flytte sine ting til ulike plasser. Styret leide inn en egen container,
alle beboere fikk mulighet til å kaste avfall fra sine boder.
Det er gjort flere sikkerhetstiltak i kjelleren og ved inngangsdør til C - av Anticimex.

Følgende har blitt gjort:
-Revet og gjennombygd gulv
-Sikret åpninger under gulv
-Forskale og armere opp mur
-Sikret med gitter i bunn

Arbeidet som er gjennomført gjør at det haster i mindre grad å pusse opp hele kjelleren.

Port til oppgang A og C
Vi har hatt utfordringer med låsen på porten, hvor flere opplevde at de ikke kom seg inn i borettslaget. Styret har i den anledning fått bistand av Morten Låseservice til bytte av sylinder på port.

Planer fremover:
Styrets første prioritet i 2026 å få ordnet opp i plattingen i den lille bakgården. Styret har begynt å innhente tilbud fra ulike aktører. Styret vil vurdere om det er nødvendig med ny platting, eller om vi kan finne en rimeligere løsning og som over tid
vil kreve mindre vedlikehold.
I løpet av 2025 har det blitt meldt inn flere feil på calling anlegget. Derfor ønsker styret å se på hva det ville kostet å oppgradere dette. Det koster sameiet en del å fikse opp i dagens calling anlegg, hver gang det er noe feil.
Etter sikkerhetstiltakene som er gjort av Anticimex i kjelleren, vil styret se på muligheten for å pusse opp store deler av kjelleren. Dette er noe vi vil ta opp igjen i 2027-2028.

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 191 396,-pr. 06.05.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927035108
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,44%
Restsaldo: 331 524,00
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: 3 782 963,00
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: 4 040 654,00
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: 567 799,00
Innfrielsesdato: 26.08.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året:12
Administrasjonsavtale: Nei

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

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: 106 626,59
Kapitalkostnader: 1 345,26
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927090087
Restsaldo: 74 327,81
Kapitalkostnader: 521,31
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94927115837
Restsaldo: 10 442,28
Kapitalkostnader: 131,02
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesformue
Kr 8 634,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 12 894,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 110 155,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

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)
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
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har sentral og populær beliggenhet på St. Hanshaugen med parken som nærmeste nabo. St.Hanshaugparken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken er idyllisk med flott andedam og lekeplasser. Her er det turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, koselige sittebenker og fantastisk utsikt fra toppen. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra leiligheten har man gangavstand til alt Oslo byr på, med blant annet Bogstadveien og Hegdehaugsveien, Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. St.Hanhaugen Senter ligger like ved leiligheten, hvor du finner Rema 1000, post i butikk, blomsterbutikk, apotek og frisør. Det er heller ikke lang til Kiellandhus med vinmonopol, Apotek, bokhandel og sushi. Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen, fiskebutikken Gutta fra Havet og den økologiske helsekostbutikken Røtter. En av de beste pizzarestaurantene “Vesuvio Café og Pizza” ligger i

nabobygget.Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Det er også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. Fresh Fitness ligger rett over veien, SATS Bislett, SATS Ila, Bislett bad, Bislett stadion, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Man finner buss nr. 21 og 37 i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Samt flybussen fra Falck Ytters Plass som er kun 1 minnutt og gå fra leiligheten. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Offentlig kommunikasjon i nærområdet: T-bane - Majorstuen, Trikk - Stensgata, Buss - Stensgata.

OsloMet på Bislett ligger kun ca. 5 minutters gange fra leiligheten. I gangavstand ligger også Veterinærhøyskolen og tannlegehøyskolen. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand unna leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av to balkonger datert 10.03.22.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 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 byggemeldte tegninger men disse er vanskelig å lese. Dokumentet skal vise hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Waldemar Thranes gate 57A - endring av bærende konstruksjon
Saksnummer
202602169

Waldemar Thranes gate 51 A-C - utbygging av loft (H06) til fire boenheter
Saksnummer
202509075

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

Waldemar Thranes gate 57 A, B og C - bruksendring av boder til bolig - Seksjon 25, 29, 40 og 54
Saksnummer
202513279

Waldemar Thranes gate 59 A - oppdeling av leiligheter
Saksnummer
202508114

Pågående plansaker:
Saksnr
202554777
Saken gjelder
Detaljregulering , Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate

Saksnr
202111711
Saken gjelder
Vulkan 13 med flere - Nye Broverkstedet - Planforslag til

offentlig ettersyn

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

301/218/81/19:
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

05.05.2026 - Dokumentnr: 494243 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

31.10.1983 - Dokumentnr: 511687 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/2320

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: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/2320
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 30 SEKSJONER

03.12.1986 - Dokumentnr: 79195 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 48/2610

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

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

Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige

renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - Spesial kr. 8 000,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 2 300,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 500,-

Samlet skal selger betale kr. 135 575,- 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. 3 625,-.

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 11. mai 2026

Ansvarlig megler
Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94158144

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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).

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Bjerregaards gate 64 C, 0174 OSLO
OSLO kommune
gnr. 218, bnr. 81, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26205 **Eiendomsverdi ref nr:** WO4764

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Joachim Lindhjem

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 19 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

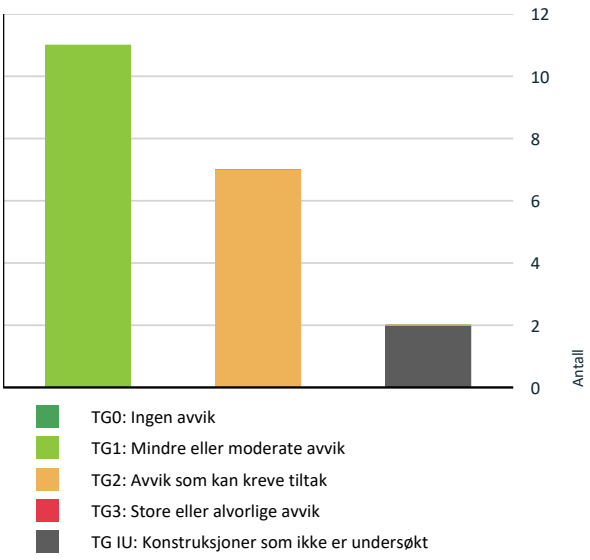
Leilighet i blokk

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 3 Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Yttervegger i teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser mot gate. Pusset teglstein mot bakgård.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takplater.

Trapper:
Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 1988. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2016 på soverom og balkongdør fra 2014. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (merker er malt over).
Normal funksjon på døren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren skubber litt i terskel.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold etter skjønn.
Unnlatt vedlikehold vil kunne forringe levetiden.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 2,6 m².
Terrassebord på balkongen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Parkett i alle rom.
Noe merker på kjøkkengulv.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,79 m.
Downlights med dimmer i entré og på kjøkken.
Rosetter og stukkatur.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører med terskler. Nyere dør til soverommet, eldre dør til badet.

TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med gulvvarme.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Det foreligger Garantivilkår fra Bademiljø Experten AS fra 2014 med 10 års tett bad garanti.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Downlights med dimmer på bad.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser
1. For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

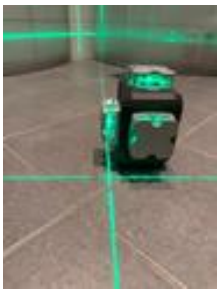
a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv på bad. Hjelpesluk. Jordingskabel i sluk.
Synlig membran ved terskel.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak er å skaffe dokumentasjon på sluk og membran. Uten dette kan ikke badets konstruksjon bekreftes.

Tilstandsrapport





3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.



3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

En naturlig oppdriftskanal (ofte kalt en ventilasjonssjakt eller luftekanal) er en vertikal kanal som utnytter fysiske prinsipper for å skape luftutskifting i en bygning uten bruk av vifter. Systemet baserer seg på at varm, fuktig og "brukt" luft er lettere enn kald, tørr uteluft, og derfor stiger oppover i kanalen og ut av bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre. Eier/ny eier må kontrollere/avklare med styret i selskapet om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på bad.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, integrert kjøl/frys, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

TG 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfiltervifte over integrert koketopp. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det tillates normalt ikke å føre forsert avtrekk med avtrekksvifter til felleskanaler og fasader i borettslag og sameier. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør. Kobberrør og PEX rør i veggen på bad.

To stoppekraner i veggen på bad til bad.
En stoppekran i underskap på kjøkken til kjøkken.
Kraner fungerte ved testing.

Vurdering av avvik:

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

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak

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

Deler av anlegget er med eldre kobberrør.

Konsekvens: Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.
Tiltak: Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder i underskap på kjøkken.
Grunnet berederens beliggenhet er denne ikke kontrollert.
Tilstandsgrad settes grunnet dette.

I følge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.
Håndskrevet kursoversikt skap.

Avsluttet tilsynssak:
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 04.01.2024 i Bjerregaards gate 64C, etasje 03, 0174 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved

kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Til stede ved kontroll: Nora Strømberg Brask

Spørsmål kan rettes til Rejlers Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: tilsyn@elvia.no. Eventuelt på telefon 95 82 30 00 mellom 09:00-15:00. Husk å oppgi saksnummer 5367723.

Med vennlig hilsen
Rejlers Elsikkerhet AS

Ole Marius Vilming
Elsikkerhetsingeniør

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

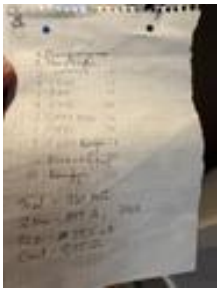
Inntak og sikringsskap

3. 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 Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Felles brannvarsling i blokken.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det anbefales alltid å foreta en radonmåling for å tallfeste dette slik at tiltak kan lukkes i rapporten.
- Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brannkrav, men dette skal kommenteres i rapporten.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	48			48	3
Loft		5		5	
Kjeller		8		8	
SUM	**48**	**13**			**3**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en loftsbod på 4,7 m².
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 8,2 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Leiligheten er målt til 47,5 m² og derfor justert opp til 48 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Nora Strømberg Brask	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	81		19	1133 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Bjerregaards gate 64 C

Hjemmelshaver
Strømberg Hanne Cathrine, Brask Nora Strømberg

Eierandel
48 / 2610

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fantastisk beliggenhet for den som ønsker å bo sentralt og med nærhet til alt av fasiliteter. Leiligheten ligger på attraktive St. Hanshaugen. Her finnes et rikt utvalg av kaféer, restauranter og diverse butikker.

Fra leiligheten er det 2 minutter til parken på toppen av St. Hanshaugen. Parken er et naturlig samlingspunkt med gressplener, fontener, uteserveringer og lekeplasser for barn. Her er det gode turmuligheter og aktiviteter både sommer som vinter, i tillegg til en fantastisk utsikt over byen.

Med en kort spasertur kommer du til Alexander Kiellands plass. Et område som gjennom årene har gjennomgått en stor forandring og er i dag et pulserende midtpunkt med restauranter, et kjøpesenter, og andre servicefasiliteter.
Det er også kort gangavstand til Akerselva, Bislett, Grünerløkka, m.m. Med en koselig rusletur ned Telthusbakken finner du Mathallen og Kubaparken på Vulkan. Her finner du også fine turløyper langs populære Akerselva hele veien til Nordmarka, og ned mot sentrum/Grünerløkka. Det florerer av mange hyggelige restauranter og utesteder langs elva.

Fra St. Hanshaugen finnes gode kollektivtilbud til alle byens hjørner. Flybussen stopper i Waldemar Thranes gate og tar deg til Gardermoen på 50 minutter. Kort vei med 37-bussen til Nydalen og Handelshøyskolen BI, mens 21-bussen, som går hvert femte minutt, tar deg hele veien til Aker Brygge. Kort avstand til Oslo Met, og andre skoler og barnehager.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 3. etg. bestående av entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

Utgang til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en på loft.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	07.05.2026	

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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WO4764

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hanne Cathrine Strømberg	9578-5999-4-1116739	2026-05-07 07:37:48
Nora Strømberg Brask	9578-5999-4-3699766	2026-05-06 23:46:54

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
6. mai 2026

Oppdragsnummer
29-0122/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjerregaards gate 64C, 0174 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Nora Strømberg Brask, Hanne Cathrine Strømberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1966614
Forsikret i: if

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø experten As, 2014, se vedlagt dokmentasjon fra forrige eier.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bademiljø experten As, 2014se vedlagt dokmentasjon fra forrige eier.

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt nytt tak i 2024. Ta kontakt med styret i sameiet for informasjon om firmaets navn.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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.

Ja

Beskriv: I 2025 ble det observert rotter i kjelleren. Sameiet engasjerte Anticimex for å håndtere saken. Jeg har ikke mottatt videre informasjon om utfallet, og har heller ikke fulgt opp saken selv, ettersom jeg har stor bod på loftet og ikke benytter kjellerboden.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ny tilstandsrapport utført i 2026

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2026

---

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: 29-0122/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nora Strømberg Brask	**2026-05-06**	**Hanne Cathrine Strømberg**	**2026-05-07**

Identifikasjon

Nora Strømberg Brask

Identifikasjon

Hanne Cathrine Strømberg

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

Bademiljø Experten a.s

Sigve Grimstad
Bjerregaards gate 64

0174 Oslo

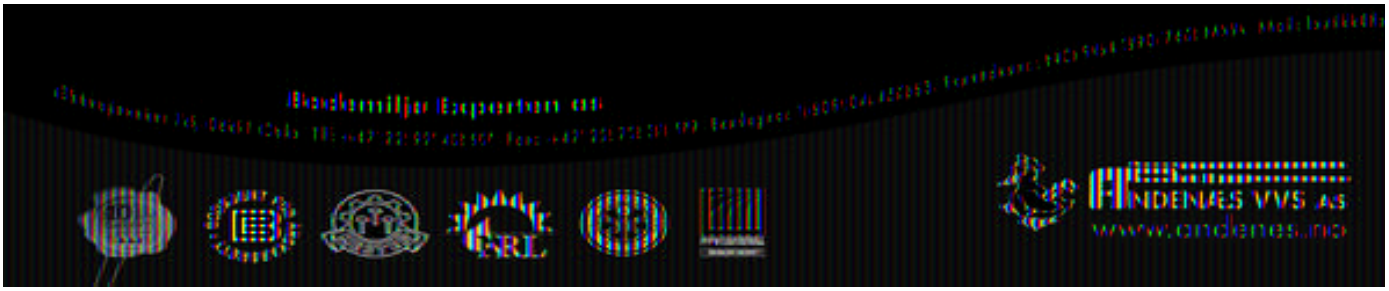
Revidert Oslo, 09.05.2014.

MODERNISERING AV BAD I BJERREGAARDS GATE 64

Vi viser til hyggelig befaring og har den glede og kunne tilby følgende arbeider og utstyr:

RØRLEGGER
-Demontering av eksisterende klosett, servant og dusj.
-Skifte av sluk i badegulv.
-Omlegging av vannrør til delevis skjult anlegg, det tas forbehold om at det er plass inne i eksisterende vegger (at de er hule) eventuelt åpen rørføring i forkrommede rør.
-Omlegging av avløpsrør til servant.
-Opplegg til hjelpesluk i dusj.
-Opplegg til vaskemaskin kran og avløp.
-Montering av servantinnredning , skap over sisterne og dusjdører. (utstyr er ikke medregnet)
-Levering og montering av følgende nytt utstyr:
-1 stk Geberit innbyggingssisterne og Sigma 01 krom trykknapp.
-1 « Villeroy&Boch Omnia compact vegghengt klosettskål hvit.
-1 « Bademiljø klosettsete med soft close og quick relese.
-1 « Svedbergs Forma 40 med D-light speilskap hvit med sort håndtak
-2 « Svedbergs Forma hvit overskap B30 H70 med sort håndtak
-1 « Inr, Linc Niagara klar blank 70x90
-1 « Damixa Slate ettgreps servantbatteri krom m/klikkventil.
-1 « Damixa Slate termostat dusjbatteri krom.
-1 « Damixa kudos grande dusjgarnityr krom.
-1 « 1/2» kran og avløpstrakt til vaskemaskin.
-1 « 32 mm hjelpesluk.
-1 « 75mm sluk, m/slukforhøyningsring.
-2 « 20x20 rustfri slukrist.FK502
-Nødvendige rør og deler.

SNEKKER, FLISLEGGER
-Fjerne eksisterende listverk.
-Opphugging og fjerne eksisterende fliser og påstøp på badegulv.
-Fjerne eksisterende fliser og plater på vegger.
-Lage nisje mot soverom for vaskemaskin (se tegning), kles med ubehandlede gipsplater på soverom
-Kle vegger med finer og våtromsplater på eksisterende stenderverk.
-Avretting av undergulv med fall til sluk.
-Kle tak med gipsplater.
-Innkassing av røropplegg.
-Omlisting av dør og fuge eller liste mot tak.
-Legging av membran type Sarnafil.
-Heve terskel.



Bademiljø Experten a.s

-Lage luftespalte i dør.
-Prime og fuktbehandle vegger med smøremembran.
-Påstøp på gulv for varmekabel.
-Flislegge vegger str 20 x 30 cm, fliser beregnet til kr 239,- pr.m2 BF: GS Esencia Blanco (brillo)
-Flislegge gulv str 20 x 20 cm, fliser beregnet til kr 239,- pr.m2.BF: Ser fosil mid gray
-Fuging og silikonering.
-Innbygging og flislegging av klosettsisterne med integrering av skap over sisterne.
-Sparkling, grunning og maling 2 strøk av lister og tak. (gjelder kun inne på badet)
-Innsetting av ny avtrekksventil.

ELEKTRIKER
-Frakobling av eksisterende elektriske punkter.
-Opplegg til lyspunkt over servant.
-Tilkobling av lysarmatur over servant. (armatur er ikke medregnet)
-Levering, legging og montering av varmekabel med termostateffektregulator og jordfeilbryter.
-Levering og montering av 3 stk. downlight innfelt i tak med dimmer. (ledlys)
-Opplegg til dobbelstikkontakt til vaskemaskin.

****
PRIS ARBEID OG MATERIELL KR 237.000,- INKL. MVA
****

- *Bortkjøring av søppel etter egne arbeider er medregnet.*
- *Spesielle sikringstiltak mot støv utover normal tildekking er ikke medregnet.*
- *Systemlegging og endring av størrelse på fliser kan komme som tillegg i arbeidsomkostniger.*
- *Eventuell utarbeidelse og innsendelse av byggesøknad er ikke medregnet i ovennevnte pristilbud.*
- *Vi tar forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler samt fuktskader.*
- *Vi har den glede å kunne tilby Bademiljø's 10 års tetthetsgaranti.*

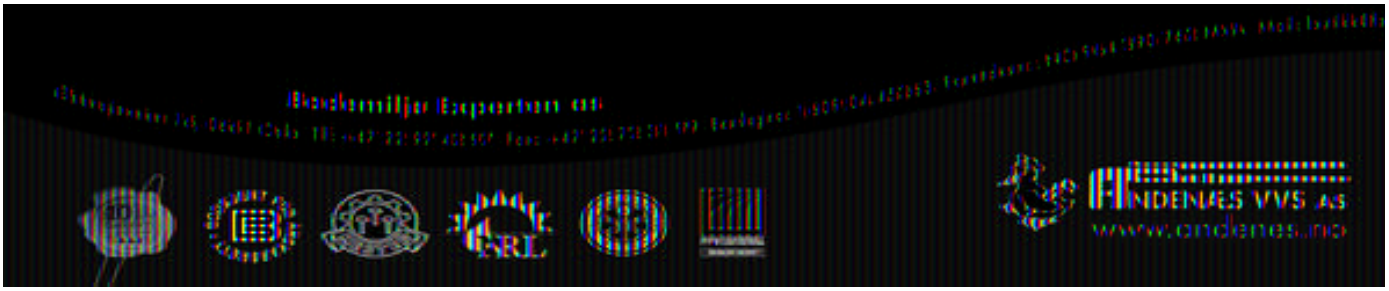
Med den beste leveranse og et solid og håndverksmessig utført arbeide - håper vi å motta Deres ordre som vil ha vår største oppmerksomhet.

Vi kan, om ønskelig, tilby Dem fargesatte, tredimensjonale datategninger over Deres baderom.
Da dette er forholdsvis tidkrevende, må vi ta et depositum på kr 900,-, som eventuelt vil bli fratrukket Deres faktura under forutsetning av at oppdraget tilfaller oss.

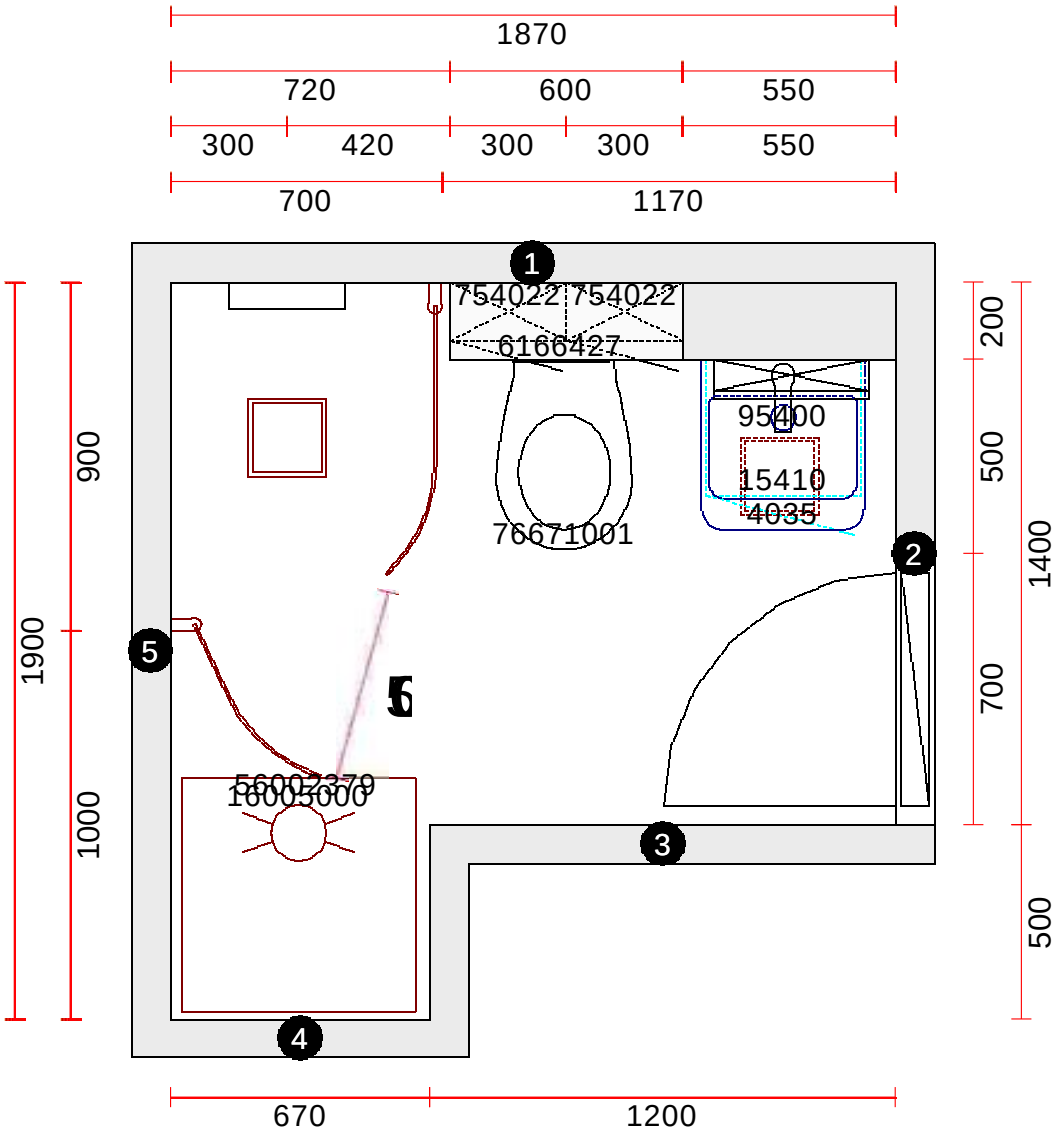
Vi takker for at De tok kontakt med vårt firma i anledning oppussing av Deres bad,
og dersom ytterligere opplysninger er nødvendig - hører vi gjerne nærmere fra Dem og hvis ikke, tillater vi oss å ta kontakt pr. telefon en av de nærmeste dagene.

Tilbudet er gyldig i 3 måneder.

VENNLIG HILSEN
BADEMILJØ-EXPERTEN A/S
AUT. RØRLEGGERBEDRIFT
Prosjektleder Johnny Bach Svendsen
Tlf. 90955650
johnny@bm-x.no



Plantegning: 124/1/1 Bad - Alternativ - 1 **Skrevet ut: 09.05.2014**
Prosjekt: Grimstad, Sigve



Skala: Tilpasset ramme

SVEDBERGS

Forma

Hvit/Hvit

Bademiljø Experten AS
Østensjøveien 16, , 0661 OSLO
Telefon: 22974297 Mobil: Fax:
Organisasjonsnr.:
E-Mail: Prosjekt@bademiljo-experten.no
Hjemmeside: www.bademiljo-experten.no

Kunde:
Grimstad, Sigve
,

MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Vår ref:



Garantivilkår

1. Hva er 10 års GARANTI - tett bad?

2. Hvem garantien gjelder for

3. Garantigiver

4. Garantitid

5. Hva garantien dekker

6. Forholdsregler ved feil eller skade

7. Skadevurderingsregler

8. Tvister

1. Hva er 10 års garanti - tett bad!?

10 års garanti - tett bad! er en tetthetsgaranti som gis til forbrukere ved nybygging eller totalrehabilitering av baderom og andre våtrom. Tetthetsgarantien gjelder konstruksjon og oppbygging av vegger og gulv. Kravet er at våtrommet skal være vanntett og egnet til å holde tett mot vanngjennomtregning i mange år. Garantitiden er 10 år. Tetthetsgarantien gjelder ikke estetiske forandringer forårsaket av elde og slitasje. Tetthetsgaranti tilbys av VVS-bedrifter tilknyttet Bademiljøkjeden.

For installasjoner og utstyr i våtrommet som ikke dekkes av tetthetsgarantien gjelder den ordinære lovgivning, som Lov om håndverkertjenester, Bustadoppføringslova og Forbrukerkjøpsloven.

Garantien innebærer ingen begrensninger i forbrukernes rettigheter etter denne lovgivningen. Innenfor de reklamasjonsfrister som denne lovgivningen setter kan forbrukeren reklamere over også andre deler av leveransen enn det som omfattes av denne Garantien, og gjøre gjeldende sine øvrige rettigheter etter disse lovene. Lengste reklamasjonsfrist etter denne lovgivningen er 5 år.

2. Hvem Tetthetsgarantien gjelder for

Tetthetsgarantien gjelder til fordel for den som til enhver tid eier den garanterte eiendommen. Eiendommen kan være privatbolig eller fritidsbolig. Eiendommen som garantien omfatter er angitt i et eget garantibevis. Tetthetsgarantien følger eiendommen ved salg.

3. Garantigiver

Garantigiver er utførende hovedentreprenør (Bademiljøbedriften) som er angitt i garantibeviset. Alle henvendelser vedrørende tetthetsgarantien skal gjøres til garantigiver. Dersom denne bedriften ikke lenger eksisterer, eller i situasjoner der eieren av andre grunner ikke kommer i kontakt med garantigiver,kan Bademiljø AS kontaktes.

Kontaktinformasjon om Bademiljø AS:

Adresse: Postboks 6570 Etterstad 0607 Oslo
Telefon: 48 21 90 00 Telefaks: 22 88 10 20

Tetthetsgarantien er utviklet av Bademiljø AS med byggtekniske løsninger basert på Byggebransjens våtromsnorm. Bademiljø AS innestår også som selvskyldnergarantist for garantigivers forpliktelser etter garantiordningen.

4. Garantitid

Garantitiden er 10 år fra den overtagelsesdato som fremgår av overtagelsesprotokollen. Den feil eller mangel som danner grunnlag for krav iht. tetthetsgarantien må være oppstått innenfor garantitiden og være meldt garantigiveren senest 14 dager etter utløpet av garantitiden. Tetthetsgarantien bortfaller ved mislighold fra eierens side, herunder ved manglende betaling for varer og tjenester.

5. Hva Tetthetsgarantien dekker

5.1 Hovedbestemmelse

Tetthetsgarantien gjelder konstruksjon og oppbygg-ing av vegger og gulv samt utførelse og tetting av rørgjennomføringer.

Tetthetsgarantien gir eieren rett til vederlagsfri utbedring av feil eller mangler ved våtrommet, dersom det oppstår lekkasjer fra våtrommet til underliggende bygningsdeler eller andre rom i garantitiden. Dette gjelder enten lekkasjene skyldes feil i den fagmessige utførelsen av arbeidet eller feil ved anvendte materialer.

Utbedringen skal omfatte alle arbeider forbundet med både en fagmessig forsvarlig tetting av lekkasjepunktet/punktene i våtrommet og en utbedring av de følgeskader lekkasjen måtte ha medført. Under garantien dekkes også kostnader for nødvendig riving, rydding, bortkjøring og avfallshåndtering.

Tetthetsgarantien dekker reparasjon av fuktskader som ikke dekkes av eiers forsikringer eller av felles forsikring for bygning tegnet av borettslag, boligaksjeselskap, boligsameier eller andre.

5.2 Forutsetninger for 10 års tetthetsgaranti

Tetthetsgarantien forutsetter at eieren i garantitiden har fulgt de vedlikeholdsregler og utført det periodiske ettersyn som følger av Drifts- og vedlikeholdsveiledningen som blir utlevert ved overtagelse av våtrommet.

Tetthetsgarantien forutsetter at arbeid på våtrommet innenfor garantitiden, som innebærer perforering av membranen på vegg eller gulv, er utført av garantigiver eller en bedrift garantigiver godkjenner.

Tetthetsgarantien forutsetter at alle nye installasjoner som innebærer faste påkoblinger til rør- eller avløpssystemet i rommet, selv om de ikke innebærer nye gjennomføringer i vegg eller gulv, er utført av garantigiver eller en bedrift garantigiver godkjenner.

5.3 Tetthetsgarantien omfatter ikke

Retten til utbedring av skader kan i særskilte tilfelle bortfalle, dersom feilen eller skaden ikke meldes til garantigiver uten ugrunnet opphold etter at den oppdages eller burde vært oppdaget av eier. Se nærmere i avsnitt 6.2.

Skader som er en følge av brudd på forutsetningene i avsnitt 5.2 omfattes ikke av garantien.

Skader som skyldes utenforliggende årsaker, som brann, rystelser fra sprengningsarbeider eller andre bygningsmessige arbeider, lynnedslag, ras, flom, oversvømmelse eller som er forårsaket av hendelser under innbrudd, tyveri eller skadeverk omfattes heller ikke av garantien.

Følgende typer følgeskader er unntatt:

- Skader på andre bygninger eller andre leiligheter i samme bygning
- Utgifter ved at eiendommen må fraflyttes i reparasjonsperioden
- Husleietap
- Utgifter til konsulent, takstmann eller andre utgifter til utredninger eller undersøkelser, med mindre dette på forhånd er godkjent av garantigiveren.
- Skader på installasjoner som heiser, fyringsanlegg, ventilasjonsanlegg, innebygde støvsugeranlegg og installasjoner knyttet til svømmebasseng.

6. Forholdsregler ved feil eller skade.

6.1 Redningsplikt.

Eier skal gjøre sitt ytterste for å begrense følgene av lekkasjer som er inntruffet og for å avverge at lekkasjer oppstår dersom det avdekkes feil som kan føre til slik lekkasje. Dersom eier ikke har tatt de nødvendige forholdsregler for å begrense eller avverge skade, og dette har medført at skaden er forverret, svarer eier for de ytterligere kostnader som følger av dette.

6.2 Melding om feil eller skade.

Feil eller skade som kan medføre krav etter garantien skal meldes til garantigiveren uten ugrunnet opphold etter at feilen eller skaden er oppdaget, og senest innen 3 dager. Meldes et garantitilfelle ikke innen denne fristen etter at feilen eller skaden er oppdaget eller burde vært oppdaget, og dette har medført at skaden er forverret, svarer eier for de ytterligere kostnader som følger av dette. I særskilte tilfeller kan det føre til at retten til dekning i henhold til garantien bortfaller helt.

7. Skadevurderingsregler.

Tetthetsgarantien dekker kostnadene ved utbedring og gjenoppbygging til opprinnelig standard. Dersom utbedringen etter ønske fra eier medfører en standardhevning, må eier selv dekke merkostnaden.

Garantigiveren har rett til å bestemme reparasjonsmetode, reparasjonsomfang og hvilke entreprenører og konsulenter som skal benyttes ved utføringen av oppdraget.

Eier plikter å medvirke til at utbedring kan skje uten forsinkelse.

8. Tvister.

Tvist som gjelder denne garantien skal avgjøres ved de ordinære domstoler ved det verneting der eiendommen ligger.

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Viktoria Furulund Swedhs
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: V.swedhs@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0122/26 . Vår ref.: 3961-1-19 Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bjerregaardsgt 64
Organisasjonsnr:	976802292
Seksjonseier:	Brask, Nora Strømberg
Medeier:	Strømberg, Hanne Cathrine
Leilighetsnummer:	19
Adresse:	Bjerregaards Gate 64 C, 0174 OSLO
Seksjonsnummer:	19
Gnr.	218
Bnr.	81

Opplysninger om boligselskapet:

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

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	331 524,00
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	3 782 963,00
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	4 040 654,00
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	567 799,00
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: 3 723,95,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Balkong	400,00	
TV/internett	389,00	
Felleskostnader	2 934,95	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	49,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 201,-
Annen formue:	8 634,-
Gjeld:	195 463,-

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:	106 626,59
Kapitalkostnader:	1 345,26
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927090087
Restsaldo:	74 327,81
Kapitalkostnader:	521,31
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927115837
Restsaldo:	10 442,28
Kapitalkostnader:	131,02
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 191 396,68,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rushil Kumar Pathak pr. e-post: rushil.kumar.pathak@obos.no eller telefon: 22 86 83 08.

Annen informasjon:

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. mai kl. 12:00 og lukker 9. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3961

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Beplantning i fellesområder etter takarbeid
7. Oppgradering av callinganlegg
8. Valg av tillitsvalgte

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

Rushil Pathak fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anca Jalba er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2025.pdf
2. 3961 Sameiet Bjerregaardsgt 64 Årsregnskap 2025.pdf
3. 3961 SAMEIET BJERREGAARDSGT 64 Årsregnskap kommentarer 2025.pdf
4. Revisjonsberetning forsinkelse.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

Sak 6

Beplantning i fellesområder etter takarbeid

Forslag fremmet av:
Karina Fjellheim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi foreslår at det gjøres en vurdering av beplantningen i området der stigene sto i forbindelse med takarbeidet. Beplantningen der virker å ha blitt betydelig påvirket, og vi lurer på om det kan vurderes å plante nytt for å gjenopprette et pent og trivelig uteområde?

Styrets innstilling

Styret ser positivt på beplantning av uteområdet. Styret ønsker at det skal være en hagegruppe som har ansvar for dette. Det skal nevnes at dette er et arbeid som også gjøres i forbindelse med dugnader.

Forslag til vedtak

Det opprettes en hagegruppe, som har ansvar sammen med styret på beplatning.

Sak 7

Oppgradering av callinganlegg

Forslag fremmet av:
Karina Fjellheim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi foreslår at det gjøres en vurdering på å oppgradere callinganlegget. Et nytt og moderne anlegg kan gi flere fordeler, blant annet bedre lyd- og bildekvalitet, økt sikkerhet ved at man lettere kan identifisere besøkende, samt mulighet for løsninger som kan kobles til mobiltelefon. Dette kan gjøre hverdagen enklere for beboerne og samtidig bidra til å øke både trygghet v å ha bedre kontroll på hvem som har tilgang til borettslaget.

Siden vi er ny inn vet vi ikke om det er gjort vurdering på dette tidligere.

Styrets innstilling

Styret er positive til å se på bedre callinganlegg.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å innhente tilbud om nytt callinganlegg og ta en økonomisk vurdering av kostnaden ved nytt callingannlegg mot andre prioriterte vedlikeholdstiltak.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Adrian Sigve Iversen

  Har tidligere drevet selskap og har kunnskap om økonomi/adm/regnskap. Jobber offshore med helse, miljø og sikkerhet og har gjort dette i 15 år. Nyinnflyttet i sameiet desember 2025, og vil absolutt gjøre det jeg kan for å bidra til et godt og bærekraftig bomiljø.
- Rannveig Hamre Rikheim

  Jeg er en strukturert og pålitelig person som er opptatt av et ryddig, trygt og godt bomiljø. Jeg ønsker å bidra til et velfungerende styre som tar gode beslutninger for fellesskapet.
  Jeg har fokus på god kommunikasjon til alle sameiets beboere. For meg er det viktig at sameiet oppleves som rolig, rent og trivelig for alle beboere. Jeg har selv bodd i bygården siden 2023, og stortrives på grunn av akkurat dette!

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

- Mari Norgård Berger

  Jobber til daglig som digital markedsfører i emballasjebransjen. Har bodd i sameiet siden 2018. Ønsker å bidra til et godt bomiljø for alle.

Årsrapport 2025

Sameiet Bjerregaardsgt 64

Styret i sameiet 2025

- Andreas Bunes Evensen, styreleder
- Lotte Jansen, styremedlem
- Ingvild Thirouin, styremedlem
- Styrk Bjarki Johnsen, styremedlem
- Elias Kirsebom, varamedlem
- Sophie Sara Margareta Jungefeldt, varamedlem. Sophie har ila 2025 flyttet ut av sameiet og er ikke lenger varamedlem.

Styrk Bjarki Johnsen ble valgt som nytt styremedlem på årsmøte 2025, og erstattet Hege Cathrine Finholt. Andreas Bunes Evensen ble valgt som ny styreleder på årsmøte 2025, og erstattet Anca Jalba.

Generelt

2025 har vært et år hvor styret har jobbet for å bedre økonomien til sameiet, etter mye vedlikeholdsarbeid som har vært gjort tidligere år. I tillegg har sameiet hatt problemer med rotter i kjelleren, og løpende vedlikeholdsarbeid.

Styret har hatt jevnlig kontakt via e-post og telefon, det er også avholdt 9 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, som er tilgjengelig i “Om sameiet” på Vibbo. Dette bidrar til en enklere hverdag for styret og et bedre bomiljø for alle.

Styret understreker viktigheten av at beboerne stiller til valg når det er behov for nye styremedlemmer. Dette for å unngå bruk av fellesskapets penger på eksterne styremedlemmer.

Drift og vedlikehold

Rotter i kjelleren

I forbindelse med at sameiet hadde rotter i kjelleren førte dette til at alle beboere med bod i kjelleren måtte flytte sine ting til ulike plasser. Styret leide inn en egen container, alle beboere fikk mulighet til å kaste avfall fra sine boder. Det er gjort flere sikkerhetstiltak i kjelleren og ved inngangsdør til C - av Anticimex.

De har gjort følgende:

- Revet og gjenoppbygd gulv

- Sikret åpninger under gulv
- Gravd opp blomsterbed
- Forskale og armere opp mur
- Sikret med gitter i bunn

Arbeidet som er gjennomført gjør at det haster i mindre grad å pusse opp hele kjelleren.

Port til oppgang A og C

Vi har hatt utfordringer med låsen på porten, hvor flere opplevde at de ikke kom seg inn i borettslaget. Styret har i den anledning fått bistand av Morten Låseservice til bytte av sylinder på port.

Platting ute

Platting ved oppgang C er blitt råtten og må byttes ut eller fjernes. Høsten 2025 var en eiendomsmegler uheldig og gikk igjennom plattingen. Sameiet hadde ikke økonomien til å ordne opp i dette med en gang og dette har foreløpig ikke blitt utbedret. Styret ser nå at økonomien er bedre og har begynt arbeidet med å innhente tilbud fra ulike aktører. Dette vil være styrets første prioritet i 2026.

Dugnader

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

Diverse vedlikehold

I løpet av året har styret mottatt henvendelser om ulike ting som ikke har fungert rundt om i borettslaget. Styret har gjort det de kan for å løse ulike saker så raskt som mulig.

Kommunikasjon og klager

Styret mottar fra tid til annen flere henvendelser fra beboerne. Vi i styret har forsøkt etter beste evne å besvare disse så raskt som mulig. Samtidig har styret lagt ut viktig informasjon på Vibbo når det har vært nødvendig.

Økonomi

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er avlagt under denne forutsetningen.

Styret har i løpet av året hatt særlig fokus på å bedre selskapets likviditet. Dette har resultert i gjennomførte kapitalinnhentinger samt opptak av nytt lån. Selskapets finansielle situasjon og likviditet vurderes per i dag som god.

I løpet av året har styret fått satt ned renter på alle lån som sameiet har, det betyr at vi betaler ca 50 000 NOK mindre i året.

Styret vurderer den løpende driften som forsvarlig, og vil fremover ha fortsatt fokus på likviditetsstyring og prioritering av nødvendige vedlikeholdstiltak, med mål om en mer bærekraftig økonomisk utvikling over tid.

Årsresultatet er på kr 12 894 og foreslås overført til dekning av tidligere udekket tap.

Planer fremover

Som tidligere nevnt er styrets første prioritet i 2026 å få ordnet opp i plattingen i den lille bakgården. Styret har begynt å innhente tilbud fra ulike aktører. Styret vil vurdere om det er nødvendig med ny platting, eller om vi kan finne en rimeligere løsning og som over tid vil kreve mindre vedlikehold.

I løpet av 2025 har det blitt meldt inn flere feil på calling anlegget. Derfor ønsker styret å se på hva det ville kostet å oppgradere dette. Det koster sameiet en del å fikse opp i dagens calling anlegg, hver gang det er noe feil.

Etter sikkerhetstiltakene som er gjort av Anticimex i kjelleren, vil styret se på muligheten for å pusse opp store deler av kjelleren. Dette er noe vi vil ta opp igjen i 2027-2028.

Takk for innsatsen

Styret vil med dette takke alle beboere for et godt samarbeid i året som gått. Takk til alle som har bidratt positivt til fellesskapet, gjennom deltakelse på dugnader, sagt ifra hvis noe ikke fungerer og kommet med tips og innspill til styret.

Styret takker også de øvrige styremedlemmene for godt samarbeid og stor arbeidsinnsats det foregående året. Tusen takk til Lotte Jansen og Ingvild Thirouin som har sittet i styret i 2 og 3 år. De har bidratt med stor arbeidsvilje og kompetanse som styret har hatt behov for.

SAMEIET BJERREGAARDSGT 64
ORG.NR. 976802292, KLIENTNR. 3961

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 029 553	1 688 928	1 832 000	2 077 000
Andre inntekter	3	785 000	262 344	0	310 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 814 553**	**1 951 272**	**1 832 000**	**2 387 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-257 116	-15 510	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-130 000	-110 000	-350 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-12 271	-8 651	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-102 078	-97 415	-103 000	-107 635
Konsulenthonorar		-23 750	-82 621	-50 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-713 968	-4 444 608	-215 000	-361 000
Forsikringer		-191 122	-166 400	-194 000	-218 000
Kommunale avgifter	8	-373 492	-343 934	-453 000	-477 000
Energi/fyring	9	-62 997	-67 040	-58 000	-58 000
TV-anlegg/bredbånd		-113 149	-103 541	-104 000	-108 000
Andre driftskostnader	10	-184 185	-129 455	-137 000	-144 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 164 127**	**-5 569 175**	**-1 685 000**	**-1 634 845**
DRIFTSRESULTAT		**650 426**	**-3 617 903**	**147 000**	**752 155**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 672	12 004	0	0
Finanskostnader	12	-640 205	-498 664	-594 000	-642 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-637 532**	**-486 660**	**-594 000**	**-642 000**
ÅRSRESULTAT		**12 894**	**-4 104 562**	**-447 000**	**110 155**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-4 104 562		
Reduksjon udekket tap:		12 894	0		

SAMEIET BJERREGAARDSGT 64
ORG.NR. 976802292, KLIENTNR. 3961

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		259 749	18 600
Forskuddsbetalte kostnader		8 886	1 598
Driftskonto OBOS-banken		347 243	185 900
Sparekonto OBOS-banken		8 288	8 008
SUM OMLØPSMIDLER		**624 166**	**214 106**
SUM EIENDELER		**624 166**	**214 106**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-8 437 354	-8 450 248
SUM EGENKAPITAL		**-8 437 354**	**-8 450 248**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 882 759	8 600 496
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 882 759**	**8 600 496**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 860	39 478
Leverandørgjeld		123 578	6 904
Påløpte renter		16 323	17 371
Annen kortsiktig gjeld		0	105
SUM KORTSIKTIG GJELD		**178 761**	**63 858**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**624 166**	**214 106**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2026
Styret i Sameiet Bjerregaardsgt 64

Andreas Bunes Evensen /S/ Lotte Myrland Jansen /S/ Ingvild Thirouin /S/

Styrk Bjarki Johnsen /S/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Balkong	100 800
Felleskostnader	1 767 341
TV/internett	140 040
Lån Leiligheter takterrasse	21 372
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 029 553**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	785 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**785 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-200 000
Arbeidsgiveravgift	-57 116
SUM PERSONALKOSTNADER	**-257 116**

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 2024/2025	-130 000
SUM STYREHONORAR	**-130 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 537

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 271
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 271**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-623 274
Drift/vedlikehold elektro	-68 965
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 895
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 122
Kostnader dugnader	-712
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-713 968**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-264 082
Feie- og tilsynsgebyr	-6 318
Renovasjonsgebyr	-103 092
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-373 492**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-62 997
SUM ENERGI / FYRING	**-62 997**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 485
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-54 321
Annet driftsmateriale	-7 473
Vaktmestertjenester	-106 570
Andre driftskostnader	-972
Trykksaker	-62
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 537
Andre kontorkostnader	-58
Kontingenter	-3 798
Bank- og kortgebyr	-2 936
Øreavrunding	26
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-184 185**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	583
Renter av sparekonto i OBOS-banken	280
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 045
Andre renteinntekter	765
SUM FINANSINNTEKTER	**2 672**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-294 613
Pantegjeldsrenter	-24 873
Pantegjeldsrenter	-294 206
Pantegjeldsrenter	-24 619
Renter på leverandørgjeld	-1 894
SUM FINANSKOSTNADER	**-640 205**

NOTE 13
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 også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,44 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-4 101 445	
Nedbetalt tidligere	3 555	
Nedbetalt i år	37 496	
		-4 060 394
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,44 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-5 682 893	
Nedbetalt tidligere	1 518 720	
Nedbetalt i år	261 710	
		-3 902 463
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,34 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020	-370 000	
Nedbetalt tidligere	31 567	
Nedbetalt i år	4 550	
		-333 883
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,09 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2025	-600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	13 981	
		-586 019
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 882 759**

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:

Sameiet har i 2025 innkrevd kr 2 029 553 **i** felleskostnader. Dette er en økning sammenlignet med 2024 (kr 1 688 928). Økningen skyldes i hovedsak høyere kostnader knyttet til drift, vedlikehold og renter på lån.

Andre inntekter i 2025 utgjør kr 785 000, og gjelder i sin helhet kapitalinnkalling. Dette er ekstraordinære inntekter og ikke en del av ordinær drift.
Sum driftsinntekter i 2025: kr 2 814 553

Samlede driftskostnader i 2025 utgjør **kr 2 164 127**, noe som er vesentlig lavere enn i 2024. Reduksjonen skyldes at 2024 inneholdt ekstraordinært høye vedlikeholdskostnader.

Resultat
Årets resultat **kr 12 894** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler **kr 445 405.** (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 445 405.**

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift **kr 361 000**.

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.

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 6.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.05.26
Selskapsnummer: 3961 **Selskapsnavn:** SAMEIET BJERREGAARDSGT 64

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rushil Pathak fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anca Jalba er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Beplantning i fellesområder etter takarbeid

Det opprettes en hagegruppe, som har ansvar sammen med styret på beplatning.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Oppgradering av callinganlegg

Styret får mandat til å innhente tilbud om nytt callinganlegg og ta en økonomisk vurdering av kostnaden ved nytt callingannlegg mot andre prioriterte vedlikeholdstiltak.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Adrian Sigve Iversen

☐ Rannveig Hamre Rikheim

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Mari Norgård Berger

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BJERREGAARDSGT 64

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rushil fra OBOS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

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

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

7. Forslag om økning av Honorar for Prosjektledelse av Takrenovering

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

Styrets innstilling
1. Stort Verdikreating:

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

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

2. Utvidet Omfang og Kompleksitet:

- Prosjektet krevde daglig oppfølging av:

- Koordinering med entreprenør, myndigheter og klagehåndtering.

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

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

3. Risikohåndtering og Kompensasjon for Forsinkelse:

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

- Dette krevde ekstra koordinering og fleksibilitet utover normert tid.

4. Sammenligning med Ekstern Prosjektledelse:

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet godkjenner økning av honorar for takrenoveringens prosjektledelse fra 100.000 NOK til 200.000 NOK, i lys av dokumentert besparelse og ekstraordinær innsats.
>
> ✓ **Vedtatt. 1 imot**

8. Endring vedtekter: Punkt 3

Endring av vedtekt kan sees i vedlagt vedtekter.

> **Forslag til vedtak:**
> Endring godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styret oppfordrer flere beobere til å være med styret.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Bunes Evensen

Følgende stilte til valg:
Andreas Bunes Evensen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Styrk Bjarki Johnsen
Ingvild Thirouin

Følgende stilte til valg:
Styrk Bjarki Johnsen
Ingvild Thirouin

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elias Kirsebom
Sophie Sara Margareta Jungefeldt

Følgende stilte til valg:
Elias Kirsebom
Sophie Sara Margareta Jungefeldt

Valgkomité (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

10. ORIENTERING: Prat om økonomi og likviditet

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

Forslag til vedtak:
KUN TIL ORIENTERING

✓ **Vedtatt.**



OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

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:
14. mai 2024 kl. 19:00, oppgang A, loft leilighet - Anca Jalba.

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.

Godkjenning og vei videre for takrenoveringsprosjekt
Mer informasjon sendes inn før møtet

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. Godkjenning og vei videre for takrenoveringsprosjekt

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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

Godkjenning og vei videre for takrenoveringsprosjekt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mer informasjon sendes inn før møtet

Forslag til vedtak

godkjent

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24
Selskapsnummer: 3961 **Selskapsnavn:** Sameiet Bjerregaardsgt 64

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Bjerregaardsgt 64

Organisasjonsnummer: 976802292
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 19:00, oppgang A, loft leilighet - Anca Jalba.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Hege 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.

Styrets innstilling
Hege har motatt 1 fullmakt

> **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 Ingvild Thirouin foreslått. Som protokollvitner ble Ingunn Aronsen og Reier André Sønju foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Godkjenning og vei videre for takrenoveringsprosjekt

Tittel: Takrenovering Bjerregaardsgate 64 - Valg av entreprenør og finansiering

Innledning:

Taket på sameiet Bjerregaardsgate 64 er gammelt (ca. 40 år) og Opak-rapporten fra 2017 anbefaler utskifting/renovering på grunn av dårlig tilstand. Styret har lagt ned mye arbeid i å finne gode løsninger: vi har hatt mange møter, , befaringer, kartlegging av energibruk, og gode finansieringsordninger og støtteordninger. .

Styret har innhentet tilbud på prosjektledelse og selve takrenoveringen.

Mer detaljert informasjon om dette ble gitt på informasjonsmøtet 22. april, denne informasjonen er også å finne på Vibbo.

Ekstraordinær generalforsamling:

Fordi dette er et omfangsrikt prosjekt har ønsker styret at Sameiet i fellesskap skal velge entreprenør og finansieringsorden. På møtet vil det bli to avstemninger:

1. Velge entreprenør for takrenoveringen.
2. Bestemme finansieringsløsning for prosjektet.

1) VALG AV ENTREPRENØR og PROSJEKTLEDELSE:

Alternativ A
Entreprenør A og OBOS Prosjekt som prosjekt leder

- Kostnad: 5,84 millioner kroner (eks. MVA) + minimum 500 000 kroner for OBOS Prosjekt (ekskluderer takisolering)
- Tidsplan: 4 måneder
- Fordeler: Stort og erfarent selskap, lavere risiko, ekstra garantier fra OBOS
- Ulemper: Høyere kostnad og lengre gjennomføringstid
- Ingen etterisolering av tak. Deler av taket må etterisoleres og det vil bli en ekstrakostnad for dette.

Alternativ B
Entreprenør B og Hege Finholt og Anca Jalba som prosjekt ledere

- Kostnad: 2,39 millioner kroner (eks. MVA) (ekskluderer vinduer, pris kommer snart) + 100 000 kroner for prosjektledelse
- Tidsplan: 2 måneder og 1 uke
- Fordeler: Lavere kostnad og kortere gjennomføringstid, gode referanser fra sameie i nabobygget
- Inkluderer etterisolering av hele taket.
- Ulemper: Mindre og nyere selskap; konkursrisiko diskutert og vil dekkes av bransjespesifikk klausul i kontrakt

2) FINANSIERING:

Alternativ 1
Sameielån for hele prosjektkostnaden, med Handelsbanken og OBOS Bank:

Finansieringsorning for alternativ A:

- Lån på 6 millioner kroner, 30 år, effektiv rente: 7,36% og 7,72%
- Lånet fordeles likt på alle 31 enheter, øker felleskostnadene med mellom 1335 og 1383 kroner per måned

Finansieringsordning for alternativ B:

- Lån på 2,5 millioner kroner, 30 år, effektiv rente: 7,6% og 7,72%
- Lånet fordeles likt på alle 31 enheter, øker felleskostnadene med mellom 570 og 576 kroner per måned

Alternativ 2
Delvis kontantfinansiering og lån med Handelsbanken og OBOS bank:

- Dersom hver enhet bidrar med 10 000 kroner i kontantinnsats, vil økningen i felleskostnadene ved de to lånealternativene være:•Lån på 6 millioner kroner (7,72% rente): Økning på 1311 kroner per måned•Lån på 2,5 millioner kroner (7,72% rente): Økning på 505 kroner per måned

Alternativet med individuell kontantinnsats fra hver enhet frarådes av styret og OBOS på grunn av høy kostnad for sameiet.

Selv om én enhet velger å dekke en stor del av sitt lån, vil de fortsatt bære risikoen for de resterende lånene.

Styret ber sameiet om å stemme over følgende:

1) Valg av entreprenør: A eller B

2) Valg av finansieringsorning: 1 eller 2

> **Forslag til vedtak:**
> godkjent

Vedtatt. Vedtatt. Vedtatt. For valg 1) Valg av entreprenør ble det enstemmig vedtatt alternativ B 2) FINANSIERING enstemmig vedtatt alternativ 1 B.

1. Finansieringsorning for alternativ A:
Valg av bank: Handelsbanken
Låneformål: takrenoveringsprosjekt (rehabilitering av taket for sameien)
Lånebeløp: NOK 6 000 000
Løpetid: 30 år
Rente: mellom 7,36% og 7,72% pa
Lånet fordeles likt på alle 31 enheter, øker felleskostnadene med mellom 1335 og 1383 kroner per måned

Finansieringsordning for alternativ B:
2. Valg av bank: Handelsbanken
Låneformål: takrenoveringsprosjekt (rehabilitering av taket for sameien)
Lånebeløp: NOK 3 700 000
Løpetid: 30 år

Rente: 7,34% pa

Lånet fordeles likt på alle 31 enheter, øker felleskostnadene med 822 kroner per måned

HUSORDENSREGLER, SAMEIET BJERREGAARDSGATE 64 A, B & C

1. **Generelt**

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

2. **Brannvern**

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

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

3. **Parkering av sykler, barnevogner og lignende**

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

4. **Orden på ytre rom**

Port og alle ytterdører skal til enhver tid være låst.

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

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

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

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

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

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

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

5. Kjeller og loft

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

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

6. Den enkelte leilighet

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

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

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

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

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

7. Bruk av balkong

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

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

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

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

8. Erstatningsplikt

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

9. Endring og håndhevelse av husordensreglene

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

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET
BJERREGAARDS GATE 64

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

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

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

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

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

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

4. Fellesutgifter (husleie)
   Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pengekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens

grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr. Lov om eierseksjoner, § 25.

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

5. Vedlikehold og oppussing

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

Vann – og avløpsledninger

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

Vinduer og dører

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

Ringeklokke og postkasseskilt

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

Balkong/terrasse

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

Pipeløp og fyring

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

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

Oppussing

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Revisjon og regnskap

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

15. Forretningsfører

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

16. Mislighold

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

17. Fravikelse

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

18. Bygningsmessige arbeider

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

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

19. Endringer i vedtektene

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

20. Habilitetsregler for sameiermøte og styre

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

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

21. Forholdet til lov om eierseksjoner

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

KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Grønlandsleiren 5 II Tlf 41 72 00

Approbasjon.

Bjørnegaardsgata 64.

Oppføring av rømbelkong 2.etg.

I Deler av Bjørnegaardsgt. 64 til 66

Journalnr. 58/174

Innlevert 7/7-58

Tegn.nr.

PG/KB

Igangmelding [redacted] approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og for-
skrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav [redacted]

Forøvrig henvises til vedlagte kjenpart av brannvesenets ut-
talelse av 18/7-58.

Kart må innsendes til Byggningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Se forøvrig «Spesielle krav» og «Almindelige regler» på siste side.

Tegningen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 Tlf. 41 72 00

Ferdigattest for nedrivning.

Rivning av brannbalkong i 2.etasje

Eiendom: Bjerregaardsgt. 64 — Adresse: Bjerregaardsgt. 64 — 58/1741/[illegible].

Byggherre:
A.Dahlin,
Bjerregaardsgt. 64,
Oslo.

Ansvarshavende:
Ingeniør A.Dahlin,
s.s.

Dato:

Det attesteres at rivningsarbeidet er utført.

Knaare Regbo
Byggesaksbehandler

Knaare Regbo

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.03.2022
	201919845 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Priscila Dominguez	

Adresse:	BJERREGAARDS GATE 64C	Eiendom:	218/81/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BJERREGAARDSGT 64	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Bjerregaards gate 64 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to balkonger, mottatt 08.03.2022.

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

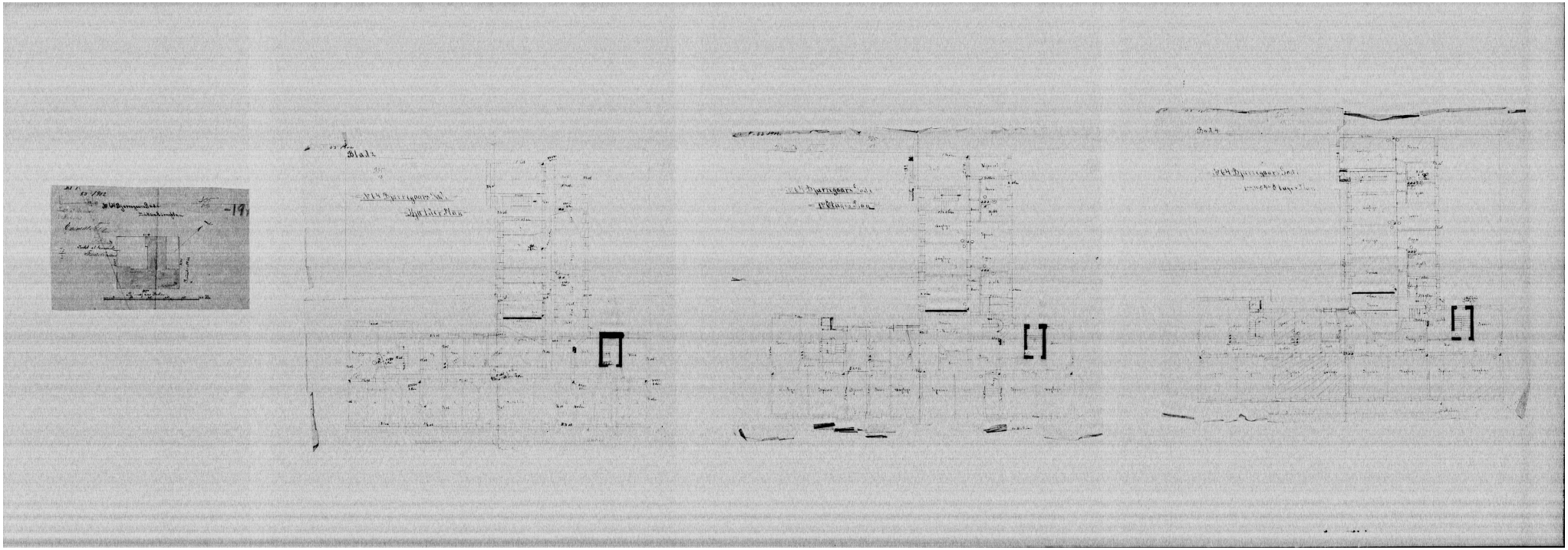
Klagefristen er tre uker

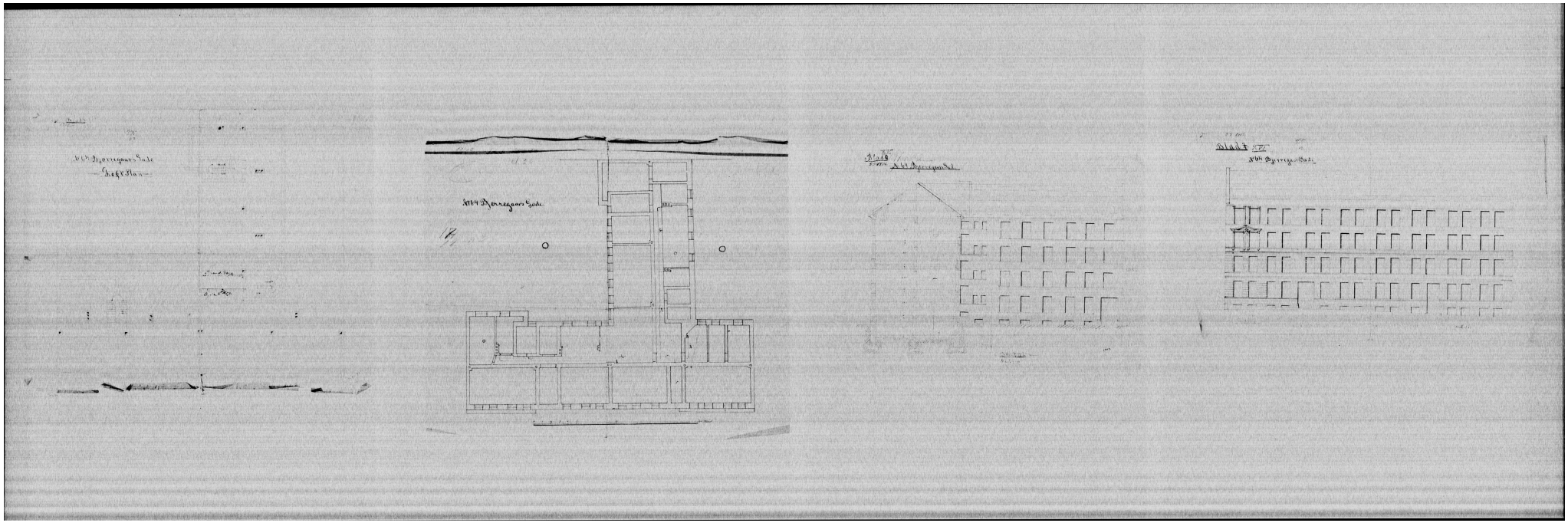
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Priscila Dominguez - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
SAMEIET BJERREGAARDSGT 64, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO





55 - 1902.

B.I.No. 335 021

1.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshuus

paa Mætr.-No. 64 Bjerregaards Gade

Indleveret 22 - 3 - 02 Attesteret 15de Juni 1904

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

Kristiania den 24de Marts 1902

O. Hjelm Hoffmann

Tegnet af Klemetsen

24 Marts 1902

Gjelmaal Olsen

525-02-I

Gaden, hvis Bredde er 15,70 m er ikke gjennemført. Dens Midtlinie forbi Tomten er en ret Linie med Stigning 1:28,45 sydvestover fra Midten af Helgelands Gade der er beliggende paa Tomten 27,70 m Fortoget indbi 3 m Kjøre.

Kr.a 25 Marts 2.

Theodor Gallus

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

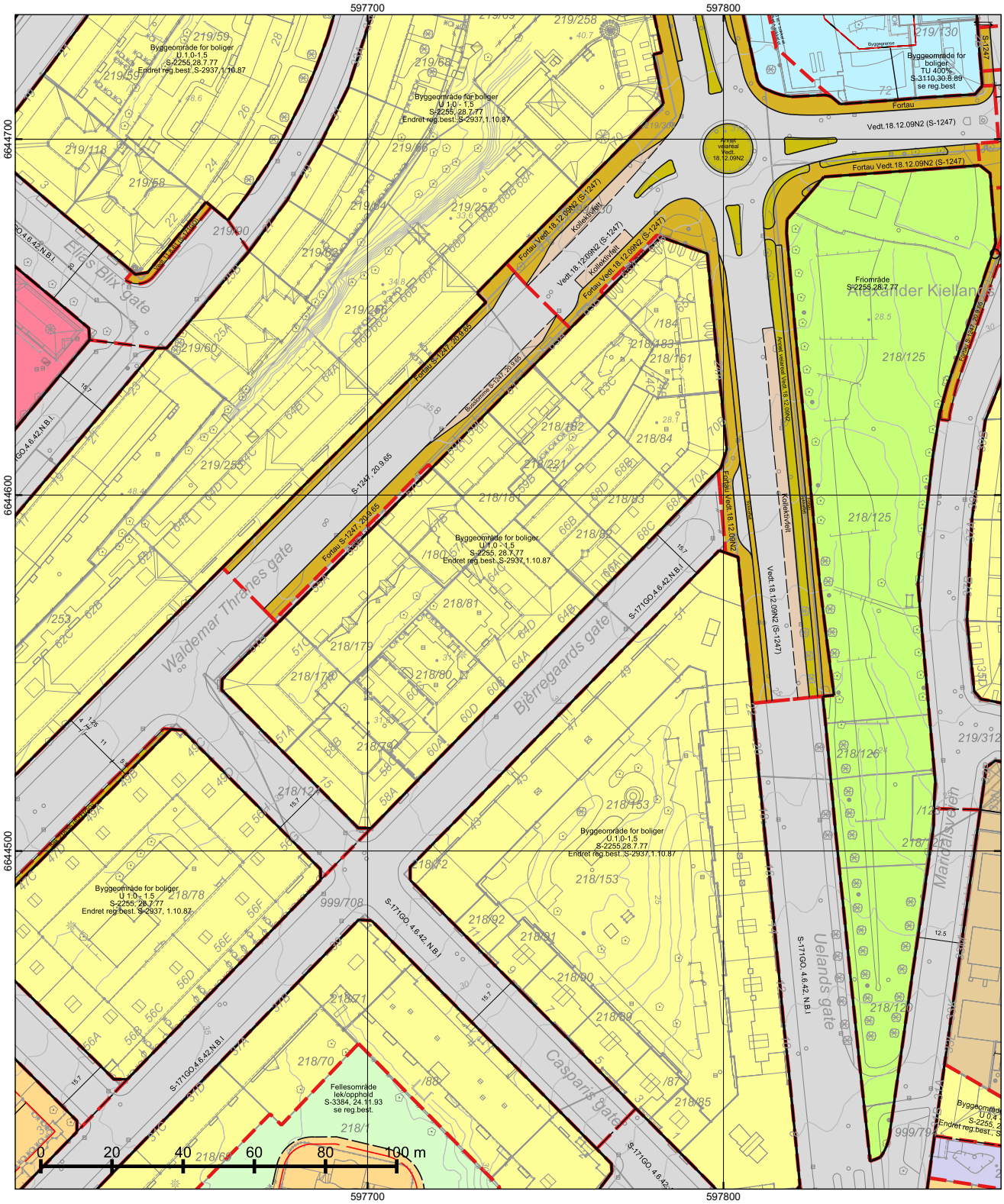
Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

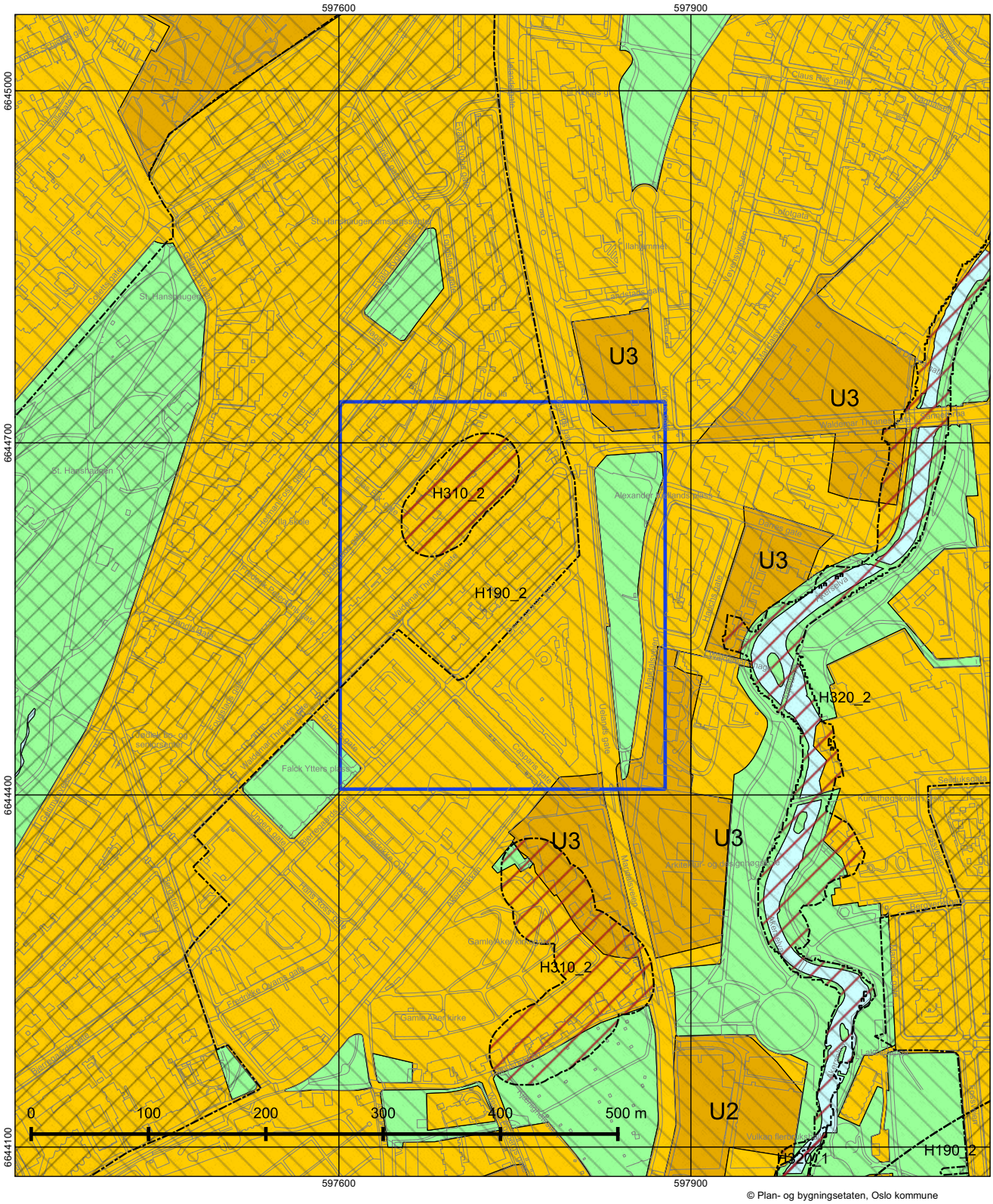
PlottID/Best.nr: 157341/ 86532143
Deres ref.:
Adresse: Bjerregaards gate 64
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/81

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157341/86532143
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Viktoria Furulund Swedhs
BJERREGAARDS GATE 64C

Dato: 06.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532143
9183695

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 81

Vi viser til bestilling av 20260505 for BJERREGAARDS GATE 64C.

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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


597700
6644600
218/182
218/84
218/221
59A
59B
57C
218/181
68D
68B
70A
218/83
68A
57B
57A
/180
66B
218/82
68C
55B
55A
64C
66A
218/81
64D
64B
51C
218/179
51
Bjerregaards gate
64A
218/178
51D
218/80
60C
60B
49
6644550
60D
47
22
51A
58B
218/79
60A
20
58C
597750
597800
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 06.05.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

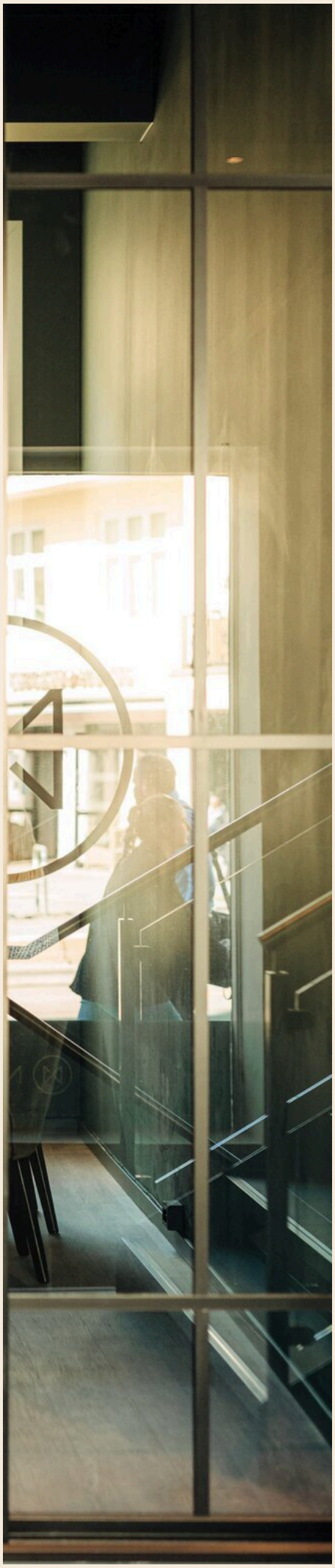
Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Velkommen til

Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
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 avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0122/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjerregaards gate 64C 0174 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 81, snr 19 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Joachim Lindhjem

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Torshov
j.lindhjem@nordvikbolig.no
941 58 144