NORDVIK

Bjerregaards gate 39

2 soverom | 66 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bjerregaards gate 39

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
55	Vedlegg
56	Andre vedlegg
123	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og nyoppusset 3-roms hjørneleilighet med solrik balkong - Varmtvann, fyring, fibernett inkl. - Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**6 200 000,-**
Omkostninger	**159 010,-**
Totalpris	**6 476 973,-**
Fellesgjeld	**117 963,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 412,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1940**
Eierform	**Eierseksjon**

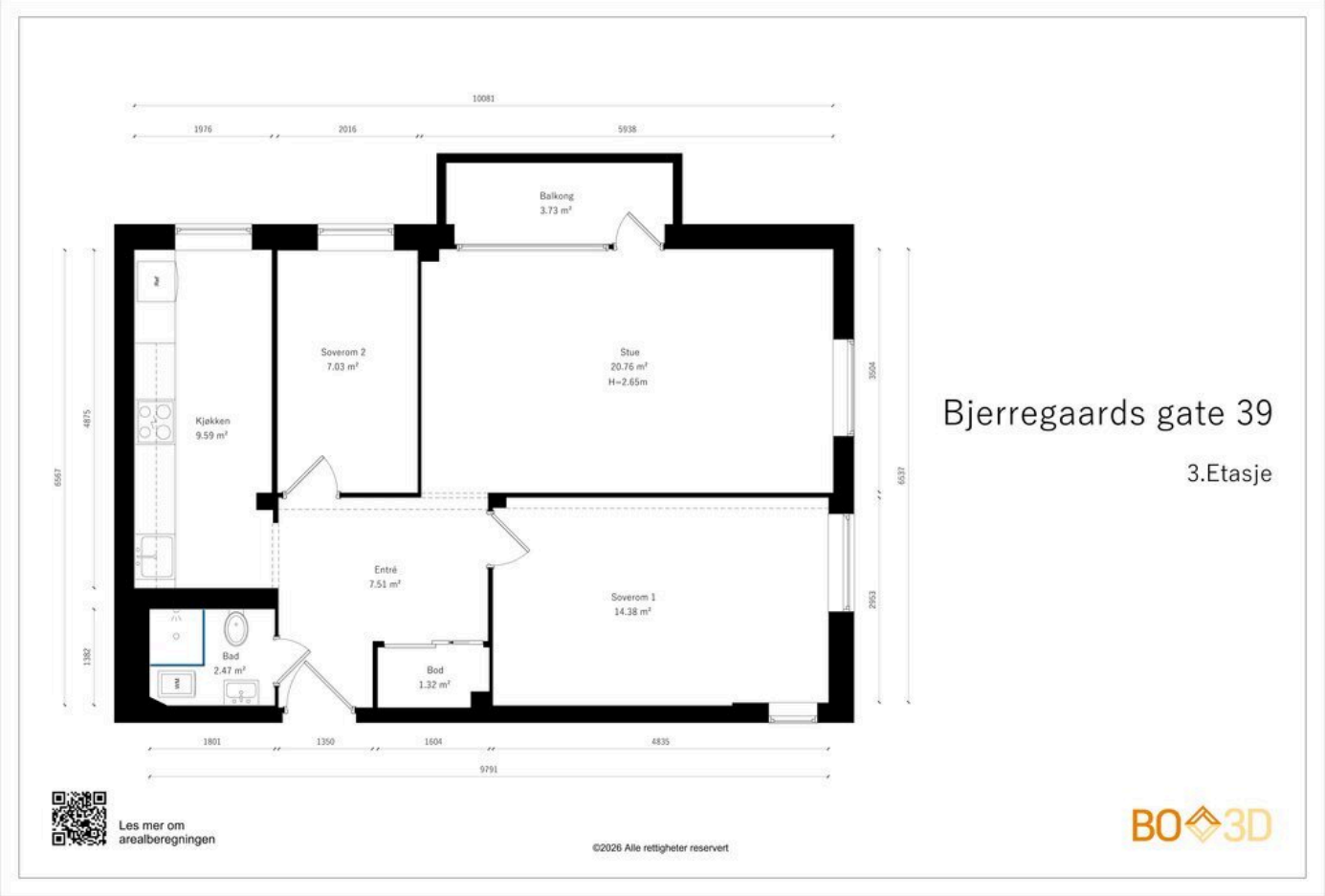
Kort fortalt

Velkommen til en lys og innbydende 3-roms hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen! Leiligheten har en praktisk planløsning bestående av entré, bad, to soverom, separat kjøkken og en luftig stue med utgang til balkong. Store vindusflater fra flere sider gir fine lysforhold. Her bor du sentralt i en av de flotteste bydelene i Oslo med flotte parkanlegg, fine tur- og rekreasjonsområder, samt nærhet og gangavstand til "alt". Her er det lett å trives!

Høydepunkter:
3-roms selveier pusset opp i 2026
Lys hjørneleilighet med hyggelig utsyn
Store vindusflater og god takhøyde
Nordvestvendt balkong på 4 kvm
Varmtvann, fyring og fibernett inkl
Separat kjøkken oppgradert i 2026
Bad overflateoppusset 2026
Kjellerbod på 6 kvm
Attraktiv beliggenhet

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm












































MIGRATION



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0280/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bjerregaards gate 39, 0174 OSLO
Gnr 218, bnr 71, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Marius Ørbeck Vegheim

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)
117 963,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 317 963,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
157 920,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
159 010,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
172 010,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 476 973,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 489 973,- (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
1940

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 72 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 66 kvm.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6 kvm.

Entré
Velkommen inn! Leiligheten har en romslig entré som gir et god førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring av yttertøy og sko i stor skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Stue
Svært luftig stue med store vindusflater. Leiligheten har hjørnebeliggenhet, og stuen har store vindusflater som gir fine lysforhold. Stuen har god plass til både spisebord og sofaseksjon med tilhørende møblement. Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 4 kvm. Høsten 2026 gjennomføres rehabilitering av balkongene i sameiet. Kostnaden for prosjektet er dekket gjennom direkte innbetaling fra nåværende eier.

Kjøkken
Leiligheten har separat kjøkken med innredning fra 2007. Kjøkkenet er delvis oppgradert i 2026, med malte, glatte fronter, ny laminat benkeplate, ny oppvaskkum og mikrosement i sprutsonen. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøl/frys. Det er avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).

Bad
Bad som er antatt pusset opp i 2007. Badet er overflateoppusset i 2026 med mikrosement (kosmetisk oppgradering. Det er fremlagt dokumentasjon på egnethet for bruk i våtsone). Badet er innredet med vegghengt toalett, servant med underskap, dusjhjørne med infellbare glassvegger (nye i 2026) og opplegg for vaskemaskin med plass til smal type. Rommet har naturlig ventilasjon med tilluft via spalte under dør.

Soverom
Boligen har to soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Soverom 2 har også god plass til seng, og passer godt som hjemmekontor, barnerom eller gjesterom.

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:

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: Sameiet gjennomførte i 2021 rørfornying av avløpsrør. Arbeidet ble utført av Olimb Rørfornying AS. Olimb skriver at prosjektet innebærer at de "legger nye rør inne i de gamle rørene som gir rørnettet en levetid på minst 50 år". Prosjektet omfattet "fallstammene (soilrørene), forgreningene inn fra hver enkelt leilighet samt bunnledningene som leder avløpsvannet ut til det kommunale nettet". I forkant av salget er det i 2026 utført overflatebehandling, herunder bruk av mikrosement på gulv og deler av vegger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Se beskrivelse i foregående punkt. Rørfornyingen omfattet også rørføringen inn mot sluk.

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: I 2016 ble taket i sameiet totalrehabilitert. Gammel konstruksjon ble fjernet, delvis pigget ned til betongdekke, og bygget opp på nytt. I samme periode ble det gjennomført oppgraderinger av fasaden, herunder rehabilitering av skadede områder og maling av utsiden av trappeløpet. Høsten 2026 gjennomføres rehabilitering av balkongene i sameiet. Arbeidene på balkongen tilhørende leiligheten er fullført ved gjennomføringen av salget. Kostnaden for prosjektet er dekket gjennom direkte innbetaling fra nåværende eier.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alna Elektro AS gjennomførte i 2018 "rehabilitering av sikringsskap til dagens standard". Arbeidet inkluderte bytte av alle kurser. I 2023 gjennomførte samme selskap utskifting av downlights til LED i stue og kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elvia gjennomførte i 2023 kontroll/tilsyn av det elektriske anlegget i leiligheten. Eneste registrerte avvik var at én jordfeilbryter ikke løste ut ved bruk av prøveknappen. Dette ble umiddelbart utbedret, og saken ble deretter lukket hos Elvia.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse under punkt 1.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Sameiet har fjernvarmeanlegg fra Hafslund Celsio AS. Anlegget kontrolleres jevnlig av Hafslund Celsio AS og følges i tillegg opp av sameiets vaktmester.

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke selv gjennomført radonmåling, og er ikke kjent med at det foreligger radonproblematikk i eiendommen.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: I 2016 oppstod det en vannskade som følge av et utett rør i leiligheten over (leil. 401). Skaden ble utbedret, og jeg er ikke kjent med problemer knyttet til dette i ettertid. I 2021 oppstod det en vannskade på badet i leiligheten under (leil. 201). Forholdet ble undersøkt, men det ble ikke påvist at skaden hadde sammenheng med denne leiligheten. Det ble gjennomført utbedringer i leiligheten under, og jeg er ikke kjent med ytterligere skader i ettertid.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke ildsted i leiligheten.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det var utfordringer knyttet til taket i sameiet før totalrehabiliteringen i 2016. Etter rehabiliteringen er jeg ikke kjent med problemer med taket. Balkongene har hatt behov for vedlikehold, og sameiet gjennomfører rehabilitering av disse i 2026. Arbeidene på balkongen tilhørende leiligheten er fullført ved gjennomføringen av salget.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Ved kontroll utført av Elvia i 2023 ble det registrert ett avvik: én jordfeilbryter løste ikke ut ved bruk av prøveknappen. Avviket ble umiddelbart utbedret, og saken ble deretter lukket hos Elvia. Jeg er ikke kjent med andre feil ved det elektriske anlegget.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Tilstandsrapporten viser til høydeforskjell i gulv. I min botid er jeg ikke kjent med at det har vært setningsskader eller lignende problematikk i bygget.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent med dette i leiligheten.

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 løpet av eiertiden er jeg kjent med enkelte hendelser i sameiet, men ikke i leiligheten. Jeg er ikke kjent med at det foreligger noen aktuell problematikk.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Leiligheten er tilknyttet sameiets fjernvarmeanlegg. Radiatoranlegget fungerer normalt, og jeg er ikke kjent med feil ved anlegget.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Utarbeidet tilstandsrapport ved salget 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?
Fremkommer av tilstandsrapport utarbeidet ved salget i 2026.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble vurdert ulike finansieringsløsninger for oppgraderingen av balkongene, men det ble besluttet at kostnaden skulle dekkes ved direkte innbetaling fra den enkelte eier. Jeg er derfor ikke kjent med at prosjektet vil medføre økte fellesutgifter eller fellesgjeld. Innbetalingen for denne leiligheten er allerede foretatt av nåværende eier.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Da sameiet hadde oljefyring, var anlegget en del av Caspari Varmesentral AS. Oljetanken stod i et tilgrensende sameie og har dermed aldri stått på eiendommen.

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:

Byggemåte:

Boligblokk fra ca. 1940. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Bærende konstruksjoner i mur/betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong. Fasader av teglstein. Flatt tak tekket med folie/membran (ikke besiktiget).

Finért entrédør. Brann- og lydklassifisert.

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong på ca. 4 m². Betongdekke belagt med fliser. Det legges til grunn tettesjikt/membran eldre enn 18 år.

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer datert 1991. Balkongdør med isolerglass datert 1991.

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: originale tregulv (slipt og lakket 2026)
Vegger: malte flater (overflatebehandlet 2026)
Tak: malte flater (overflatebehandlet 2026)

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Balkong, terrasse mm (og rom under)
- Etasjeskille (og evnt. gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner)
- Våtrom - dokumentasjon - Bad/WC 3. etasje
- Våtrom - membran/sluk - Bad/WC 3. etasje
- Våtrom - sanitærutstyr - Bad/WC 3. etasje
- Vannbåren varme
- Vinduer
- Kjøkken - 3. etasje - ventilasjon
- Våtrom - gulv - Bad/WC 3. etasje
- Våtrom - ventilasjon - Bad/WC 3. etasje

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ventilasjon (Kostnad: 20 000 - 100 000 kr)

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmesentral
- Våtrom - fuktmåling - Bad/WC 3. etasje

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

HMS (Leilighet)
Avvik: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkong, terrasse mm (og rom under) (Leilighet)
HMS: Rekkverkshøyden er lavere enn kravet i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og kan medføre personskade. Der det er praktisk gjennomførbart, kan det vurderes tiltak for å bedre sikringen. Full utbedring til dagens forskriftskrav er ikke alltid mulig, for eksempel i sameie eller i vernet bebyggelse, og anbefales derfor ikke som et absolutt krav.

Elektrisk (Leilighet)
HMS: Samsvarserklæring foreligger bare delvis for arbeid på det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente manglende samsvarserklæring for identifiserte deler av anlegget. Arbeidet kan være utført av ufaglærte, og det er derfor større risiko for feil og mangler på anlegget, slik som brannfare og støtfare.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden,

ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Oppvarming via radiatorer.

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon) med tilluft via vindusventiler. Naturlig ventilasjon er vanlig for byggeåret.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 412,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, fyring, fibernett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, trappevask, vaktmestertjeneste, m.m.

Herav:
- Renter og avdrag, Taklån: kr 969,-
- GlobalConnect Fiber: kr 248,-
- Felleskostnader, brøkfordelt: kr 4 195,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 727 266,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 909 064,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Fibernett inkludert i fellesutgiftene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bjerregaardsgt. 39, orgnr. 881023792

Om sameiet
Sameiet består av 22 boligseksjoner og fremstår som et veldrevet sameie.

2016 Rehabilitering utvendig tak
2017 Rehabilitering fasade
2021 Rørfornyingsprosjekt
2026 Rehabilitering av balkonger startet

Se vedlagte innkalling og protokoll fra årsmøtet 2026.

Det har vært observert noe skadedyr i sameiet. Tiltak er iverksatt.

Forretningsfører
NORIAN Regnskap AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 117 963,-pr. 31.12.2025

Felles lån for sameiet:
Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 9053.70.73909
Rest lånebeløp: 2 359 478.00
Innfrielsedato: 30.06.2041
Rente type: 6.85%

Sameiet Bjerregaardsgate 39 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyrhold tillates etter spesiell avtale med styret. Ved vedvarende sjenanse overfor naboene, har styret fullmakt til etter eget skjønn å avgjøre i det enkelte tilfellet om husdyret kan beholdes. Styret kan forlange eventuell fjerning av husdyr med en frist på 3 måneder etter avsendelse av skriftlig varsel til beboer.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 92876906

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 509 kvm (Eiertomt)

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen med parken kun et steinkast unna! St. Hanshaugen park ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. I parken er det turmuligheter, sommerservering, konsertscene, andedam, benker, fjordutsikt og mye mer. Stensparken kan også friste på varme sommerdager. Beliggenheten er perfekt for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen er det gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Kort vei er det også til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000, postkontor, Mester Grønn og Apotek1. Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen, fiskebutikken Gutta fra Havet og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Rouleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet, Baker Hansen og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Det er ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Omtrent like langt er det til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Trikkestopp for trikk nr. 17 og 18 og busstopp for buss nr. 21 og 37 ligger i kort gangavstand fra leiligheten. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 5 min til Bogstadveien, 10 min til Oslo S, 10 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Offentlig kommunikasjon i nærområdet: T-bane - Majorstuen, Trikk - Bislett, Buss - Waldemar Thranes gate.

OsloMet på Bislett ligger kun få minutters gange fra leiligheten. I gangavstand ligger Veterinærhøyskolen, Tannlegehøyskolen og Ullevål sykehus. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1952. 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.

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

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

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

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

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

- Pågående byggesaker i nærheten -

Bjerregaards gate 39 - rehabilitering av våtrom med skifte av sluk, rør og membranarbeider
Saksnummer: 202603906

Bjerregaards gate 56F - endring av bærekonstruksjoner i bygg
Saksnummer: 202507472

Bjerregaards gate 45 - rehabilitering og utskifting av balkonger
Saksnummer: 202608395

Akersbakken 12 - hovedombygging, tilbygg, påbygg og fasadeendring
Saksnummer: 202508421

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

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

301/218/71/11:
01.11.1939 - Dokumentnr: 306027 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1940 - Dokumentnr: 303476 - Best. om adkomstrett best om felles gårdsplass
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1945 - Dokumentnr: 301005 - Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:71
Gjelder denne registerenheten med flere

28.04.1976 - Dokumentnr: 508150 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE KJØPESUM SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2026 - Dokumentnr: 954714 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

28.04.1976 - Dokumentnr: 508150 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/2062
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 22 SEKSJONER

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.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er

eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum – estimert til kr. 47 384,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling.*** Vi legger ut for fakturaer til boligen er solgt kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Inkluderer to stk på visning og privatvisninger. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 658,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 132 567,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 12. oktober 2026

Ansvarlig megler
Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

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

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bjerregaards gate 39

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 416 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	**5 min** 0.4 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	**11 min** 1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	**13 min** 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	**16 min** 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	**19 min** 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**9 min** 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	**9 min** 0.8 km

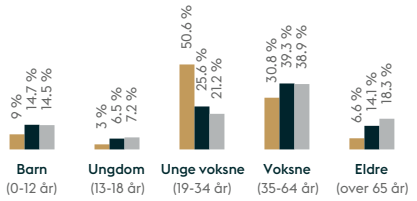
Offentlig transport

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	**3 min** 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	**12 min** 1 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	**20 min** 1.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**21 min** 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**7 min** 2.5 km

Barnehager

Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	**3 min** 0.3 km
Den Jødiske barnehage (0-5 år) 34 barn	**6 min** 0.4 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 44 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Falck Ytters plass	3 min
Alexander Kiellands plass - Ba...	4 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	3 min
SiO Athletica Vulkan	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

NS 3600:2025+AC:2026

Tilstandsrapport



Bjerregaards gate 39, 0174 Oslo

Kommunenr.: 0301 | Gårdsnr.: 218 | Bruksnr.: 71 | Seksjonsnr.: 11

(selveier)

REGISTRERTE TILSTANDSGRADER

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
0	6	11	1	2

BRUKSAREAL (BRA)

Leilighet	66 m²	BRA-i	6 m²	BRA-e	72 m²	Sum BRA

Rapportdato 11.10.2026

Rapporten er gyldig i 12 måneder fra befaringsdato, til 05.10.2027.

Verifiser rapporten

Scan QR-koden for å verifisere autentisitet, versjon og gyldighet av denne rapporten.

Rapportansvarlig:



Andreas Høieggen
Takstingeniør
Eiendomsressurs AS

Om ansvarlig bygningssakkyndig/takstingeniør



Andreas Høieggen

Takstingeniør

Medlem av NITO

Andreas Høieggen utfører tilstandsrapporter og verditakster for boliger i Oslo- og Follo-området. 9 års erfaring som takstingeniør og utdanning fra Norges Eiendomsakademi og NMBU (eiendomsfag). Medlem av NITO. Eiendomsressurs AS har kontorer i kontorfellesskap i Bygdøy Allé, Oslo, sammen med flere takstforetak.

Om ansvarlig selskap

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS eies og drives av takstingeniør Andreas Høieggen. Eiendomsressurs AS driver i samarbeid med kontorefellesskapet BNAnalyse hvor vi har bred og lang erfaring innen tilstandsrapportering og verdisetting av eiendom.

Medlem av NITO

Hjemmelshavere

Marius Ørbeck Vegheim

Befaring(er)

05.10.2026

Tilstede: Andreas Høieggen (Takstingeniør), Marius Ørbeck Vegheim

Formål med rapporten

Salg

Rolle og Mandat

Oppdraget omfatter vurdering av teknisk tilstand iht. forskrift til avhendingslova.
Rapportansvarlig er uavhengig takstingeniør.

Oppsummering: Bygninger, rom og etasje

Bygning: Leilighet

Byggeår: 1940, Kilde: Eiendomsverdi.no

Kjeller:

BRA-e: 6 m², BRA-m²: 6 m², GUA: 6 m², Romfordeling: BRA-e: Bod

3. etasje:

BRA-i: 66 m², BRA-m²: 66 m², TBA: 4 m², GUA: 66 m², Romfordeling: BRA-i: Bad/WC, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Entré

Oppsummering: Beskrivelser av bygningsdeler

Generelt

Felles bygningsdeler

Det er observert en skjev enkel panelvegg i tilknytning til kjellerboden.

Byggemåte

Boligblokk fra ca. 1940. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Bærende konstruksjoner i mur/betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong. Fasader av teglstein. Flatt tak tekket med folie/membran (ikke besiktiget).

Fasade, vindu, balkong, mm

Lyd

I boliger oppført før 1949 er lydisolasjonen vanligvis dårligere enn i boliger med dagens standard. Dersom tiltak ikke er utført, kan lydisoleringen oppleves som under halvparten så god som i nye boliger.

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer datert 1991.
Balkongdør med isolerglass datert 1991.

Ytterdører

Finért entrédør. Brann- og lydklassifisert.

Balkong, terrasse mm (og rom under)

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong på ca. 4 m². Betongdekke belagt med fliser. Det legges til grunn tettesjikt/membran eldre enn 18 år.

Innvendig konstruksjoner

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr og/eller fuktkrevende insekter i boligen iht. eier.

Innvendige overflater, øvrige rom

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: originale tregulv (slipt og lakket 2026)
Vegger: malte flater (overflatebehandlet 2026)
Tak: malte flater (overflatebehandlet 2026)

Innerdører

Malte formpressede dører

Etasjeskille (og evnt. gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner)

Etasjeskillere i betong.

Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Radiator
Elektrisk gulvvarme på bad (ikke funksjonstestet)
Garderobeskap i entré.

Kjøkken - 3. etasje

Kjøkkenskrog fra ca. 2007 (det foreligger ingen dokumentasjon) med oppgraderinger i 2026 med malte, glatte fronter. Ny laminat benkeplate. Ny oppvaskkum og mikrosement i sprutsonen. Oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøl/frys.

Kjøkken - ventilasjon - 3. etasje

Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).

Våtrom

Bad/WC 3. etasje

Det legges til grunn at badet er pusset opp i 2007 pga. benyttede materialer i badet (hjelpesluk, fliser, innredninger, m.m.), samt beskrivelse i tidligere annonse at boligen er vesentlig oppusset i 2007. Hovedsluk av plast fra ukjent år. Ukjent utførelse og omfang av oppussingen. Byggeforskrifter fra 1997–2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Badet er igjen pusset opp i 2026 med mikrosement (kosmetisk oppgradering. Det er fremlagt dokumentasjon på egnethet for bruk i våtsone).
Ingen dokumentasjon over utførelsen av badet er fremlagt. Faktura fra Atria Norge AS nr. 1029 datert 05.10.2026 for mikrosement er fremlagt.
Mikrosement på vegger (påført over flis i 2026) og malt tak.
Mikrosement (2026) over tidligere fliser på gulv. Elektriske varmekabler (ikke påskrudd og ikke funksjonstestet).
Plastsluk fra ukjent år. Hjelpesluk i dusjsone. Membran er ikke synlig i klemring, men oppbyggingen er uoversiktlig.
Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.
Vegghengt toalett. Servant med underskap. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger (nye i 2026). Opplegg for vaskemaskin (pass til smal type).
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Røropplegg med plast (ikke rør-i-rør-system).
Fordelerstokk og stoppekraner over tak i baderom.

Avløpsrør

Varmesentral

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Ventilasjon

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.
Det er utført rørfornying (relining) av avløpsanlegget i boligblokken i 2021 i regi av sameiet, ved Olimb Rørfornying. Ref. prosjektrapport datert 29.10.2021.

Vannbåren varme

Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer. En nyere radiator (ukjent alder).

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon) med tilluft via vindusventiler. Naturlig ventilasjon er vanlig for byggeåret.

Elektrisk

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten.
Det anses ikke nødvendig med en ny el-kontroll da det er utført kontroll 27.10.2023, og dokumentert med «Sak avsluttet» den 23.11.2023 (saksnr 5355615). Kontrollen er utført av Rejlers Elsikkerhet AS, og ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Oppsummering: Avvik og konsekvens - bygningsdeler hvor TGIU, TG2 eller TG3 er satt

Beskrivelse, avvik, konsekvens og tiltak står i detaljrapporten.

TG2 **Balkong, terrasse mm (og rom under)**
Se full vurdering

TG2 **Etasjeskille (og evnt. gulv på grunn og øvrige bærende...**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - dokumentasjon - Bad/WC 3. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - membran/sluk - Bad/WC 3. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - sanitærutstyr - Bad/WC 3. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Vannbåren varme**
Se full vurdering

TGIU **Varmesentral**
Se full vurdering

TG2 **Vinduer**
Se full vurdering

TG2 **Kjøkken - 3. etasje - ventilasjon**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - gulv - Bad/WC 3. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Våtrom - ventilasjon - Bad/WC 3. etasje**
Se full vurdering

TGIU **Våtrom - fuktmåling - Bad/WC 3. etasje**
Se full vurdering

TG2 **Vannledninger**
Se full vurdering

TG3 **Ventilasjon** (Kostnad: 20 000 - 100 000 kr)
Se full vurdering

HMS-forhold – 3 forhold

HMS (Leilighet)
Se HMS-seksjonen

Balkong, terrasse mm (og rom under) (Leilighet)
Se HMS-seksjonen

Elektrisk (Leilighet) — Sikringsskap med automatsikringer og strømmål...
Se full vurdering

Bygninger og areal

Leilighet

Bygningsinformasjon

Byggeår: 1940 | **Kilde:** Eiendomsverdi.no

ETASJE	BRA-I	BRA-E	BRA-B	SUM BRA	ALH	GUA	TBA
3. etasje	66			66		66	4
Kjeller		6		6		6	
Totalt	**66**	**6**	**0**	**72**	**0**	**72**	**4**

Kommentar til areal: Arealene er målt ved bruk av Leica BLK2GO 3D-laserskanner, betjent av takstingeniøren. Måledataene prosesseres av BO3D AS, som er ansvarlig for arealberegningen på grunnlag av skanningen. Metoden gir normalt en målenøyaktighet innenfor 2 %.

Bod(er) i fellesareal vist av eier (medtatt i BRA-e):

Kjellerbod: ca. 6 m²

Det er ikke fremvist dokumentasjon for bruksrett til bod(er).

Romfordeling

ETASJE	BRA-I	BRA-E	BRA-B
3. etasje	Bad/WC, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Entré		
Kjeller		Bod	

SIKKERHETSGJENNOMGANG

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

INFORMASJON I RAPPORTEN

Punktet omfatter synlige og åpenbare forhold ved boligen som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold, og skjulte forhold eller tema som krever spesialundersøkelser inngår ikke. Vurderingen bygger på det som var synlig ved befaringen og gjeldende byggtekniske krav på befaringstidspunktet.

Leilighet

HMS

Avvik: **Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.**

Konsekvens/tiltak: **Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.**

Balkong, terrasse mm (og rom under)

Er det avvik i rekkverkshøyde ut i fra gjeldende forskrift på befaringstidspunktet? **Ja**

HMS: Rekkverkshøyden er lavere enn kravet i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og kan medføre personskade. Der det er praktisk gjennomførbart, kan det vurderes tiltak for å bedre sikringen. Full utbedring til dagens forskriftskrav er ikke alltid mulig, for eksempel i sameie eller i vernet bebyggelse, og anbefales derfor ikke som et absolutt krav.

Elektrisk

Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på det elektriske anlegget? **Ja, delvis**

HMS: Samsvarserklæring foreligger bare delvis for arbeid på det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente manglende samsvarserklæring for identifiserte deler av anlegget. Arbeidet kan være utført av ufaglærte, og det er derfor større risiko for feil og mangler på anlegget, slik som brannfare og støtfare.

TILSTANDSVURDERING

Leilighet

Generelt

Felles bygningsdeler

Det er observert en skjev enkel panelvegg i tilknytning til kjellerboden.

Felles bygningsdeler som boligeier ikke har vedlikeholdsplikt for, og som ikke har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen, inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført særskilte undersøkelser av øvrige felles bygningsdeler. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at disse bygningsdelene er uten avvik eller vedlikeholdsbehov.

Er det fremvist oversikt over utført vedlikehold samt planer for fremtidig vedlikehold (vedlikeholdsplan/tilstandsvurdering) for boligselskapet/fellesdelen?: *Nei*

Konsekvens/tiltak: Manglende vedlikeholdsoversikt gir økt usikkerhet om tilstand, vedlikeholdsetterslep og fremtidige kostnader knyttet til fellesdeler. Tiltak: Anbefales innhentet fra styret/forretningsfører. Dersom slik dokumentasjon ikke finnes, bør det utarbeides vedlikeholdsplan og tilstandsvurdering for fellesdeler for å kartlegge tilstand, tiltak og kostnadsnivå.

Er det ut fra bygningsmassens alder påregnelig med økte kostnader til løpende vedlikehold og oppgraderinger i årene fremover?: *Ja*

Avvik: Bygningsmassen har en alder som normalt medfører økende behov for vedlikehold og oppgraderinger. Det bør derfor påregnes økte kostnader i årene fremover. Konsekvens/tiltak: Sameiet bør ha en oppdatert vedlikeholdsplan med kostnadsoverslag og plan for finansiering av kommende arbeider.

Byggemåte

Boligblokk fra ca. 1940. Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent byggegrunn for takstingeniøren. Bærende konstruksjoner i mur/betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av mur/betong. Fasader av teglstein. Flatt tak tekket med folie/membran (ikke besiktiget).

Byggemetoden er grovt beskrevet og avvik kan forekomme. Store bygninger med flere boenheter er ikke vurdert i sin helhet og beskrivelser er basert på overflater som er observert samt normal byggeskikk ved byggeår.

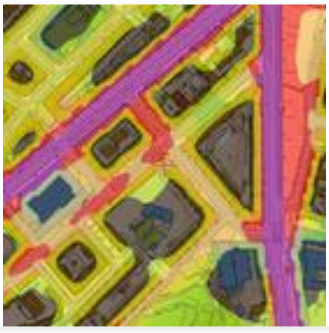
Fasade, vindu, balkong, mm

Lyd

BYGNINGSDEL FRA **1940**

I boliger oppført før 1949 er lydisolasjonen vanligvis dårligere enn i boliger med dagens standard. Dersom tiltak ikke er utført, kan lydisoleringen oppleves som under halvparten så god som i nye boliger.

Lyd- og støyforhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte eller opplyste forhold. Det er ikke utført lydmålinger eller særskilt vurdering av lydisolasjon, støyoverføring eller sjenerende lyd. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at lyd- eller støyforholdene er tilfredsstillende.



Kartutdrag strategisk støykart

Ligger boligen innenfor en støysone? :

Kommentar:

Kartutdrag for Bjerregaards gate 39, 0174 Oslo (0301-218/71/0/11):

- *Strategisk støykart: Ingen sone i nasjonalt strategisk støykart ved punktet (ligger i byområde).*

Vinduer

TG2

BYGNINGSDEL FRA 1991 · KILDE Årstall skrevet på bygningsdel

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer datert 1991.
Balkongdør med isolerglass datert 1991.

REGISTRERTE AVVIK

• Isolerglassvinduene er gamle (≥ 35 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner, og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
• Vrider på balkongdør er slitt og har nedsatt funksjon.

KONSEKVENS / TILTAK

• Det er i dag ikke behov for utskiftninger, men på grunn av alder kan skader plutselig oppstå. Jevnlig tilsyn anbefales. Behov for tiltak på kort sikt kan ikke utelukkes. På lengre sikt bør vinduene skiftes, noe som også kan være gunstig fra et energiøkonomisk synspunkt. Det er usikker fremtidig funksjon.
• Nedsatt betjeningsmulighet ved åpning/lukking av balkongdør; smør, juster eller skift vrideren for å gjenopprette normal funksjon.

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til ytterdører og/eller vinduer som er vanskelig å åpne og lukke?: *Nei*

Ytterdører

TG1

Finért entrédør. Brann- og lydklassifisert.

Merknad: Dørene fremstår med normal slitasjegrad for alderen.

Balkong, terrasse mm (og rom under)

TG2 HMS

Utgang fra stue til nordvestvendt balkong på ca. 4 m². Betongdekke belagt med fliser. Det legges til grunn tettesjikt/membran eldre enn 18 år.

Merknad: Ifølge eier (e-post 28.07.2026 og egenerklæring 28.08.2026) er balkongene delvis rehabilitert i regi av sameiet høsten 2026. Arbeidsomfang er ikke dokumentert, men membran og dekket inngikk ikke.

REGISTRERTE AVVIK

• Tettesjikt/membran er over 18 år gammelt. Fremtidig funksjon er usikker.

KONSEKVENS / TILTAK

• Tettesjikt/membran eldre enn 18 år gir usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasjer og fuktskader; anbefales tett oppfølging og å planlegge for rehabilitering/utskifting ved tegn til svikt.

Er det avvik i rekkverkshøyde ut i fra gjeldende forskrift på befaringstidspunktet?: *Ja*
HMS: Rekkverkshøyden er lavere enn kravet i gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og kan medføre personskade. Der det er praktisk gjennomførbart, kan det vurderes tiltak for å bedre sikringen. Full utbedring til dagens forskriftskrav er ikke alltid mulig, for eksempel i sameie eller i vernet bebyggelse, og anbefales derfor ikke som et absolutt krav.

Innvendig konstruksjoner

Lovlighet

Foreligger det godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk?: *Det finnes godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk.*

Er det synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen i henhold til gjeldende byggtekniske forskrifter?: *Nei*

Er det avdekket forhold ved rømningsveier som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*

Er det avdekket forhold ved dagslysflater eller takhøyde som ikke tilfredsstiller gjeldende krav?: *Nei*

Har det ifølge eier/rekvirent/eiers representant blitt utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 årene?: *Ja*

Kommentar:
Dokumentasjon mottatt fra eier 05.10.2026:

- *2026: Oppussing av leiligheten (bl.a. tak og vegger) ved Byggetjenester Bob (org.nr. 998 096 871). Ref. forskuddsfaktura nr. 564 datert 09.09.2026; arbeidsomfanget er ikke spesifisert.*
- *2026: Sliping og lakkering av gulv (ca. 50 m²), sparkling og terskelsliping ved MK Gulvsliping AS. Ref. faktura nr. 102198 datert 03.09.2026.*
- *2026: Mikrosement, inkl. kjøkkenvegg, ved Atria Norge AS. Ref. faktura nr. 1029 datert 05.10.2026.*
- *2023: Bytte av 22 downlights og dimmere i stue/kjøkken samt jordfeilautomat iht. el-tilsynsrapport, ved Alna Elektro AS. Ref. samsvarserklæring datert 27.11.2023.*
- *2021: Bytte av dimmer på kjøkken ved Alna Elektro AS. Ref. samsvarserklæring datert 01.11.2021.*
- *2021: Rørfornying av avløp i boligblokken i regi av sameiet (Olimb Rørfornying). Ref. prosjektrapport datert 29.10.2021.*

Mangler det eller er det mangler ved håndholdt slukkeutstyr?: *Nei*

Mangler tilstrekkelig brannvarsling?: *Nei*

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er ikke registrert tilfeller av skadedyr og/eller fuktkrevende insekter i boligen iht. eier.

Skadedyr og fuktkrevende insekter inngår ikke som et eget punkt i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad her. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Det er ikke utført en særskilt skadedyrundersøkelse, åpning av konstruksjoner eller bruk av feller og måleutstyr. Fravær av merknader utelukker ikke skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Er det av eier/rekvirent/eiers representant observert eller registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen eller på eiendommen?: *Nei*

Innvendige overflater, øvrige rom

TG1

Overflater utenom våtrom, kjøkken og boder:
Gulv: originale tregulv (slipt og lakket 2026)
Vegger: malte flater (overflatebehandlet 2026)
Tak: malte flater (overflatebehandlet 2026)

Merknad: Stedvis noe knirk i gulvet.

Merknad: Tilstandsgraden er basert på en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasjegrad.

Innerdører

TG1

Malte formpressede dører

Merknad: Innerdørene har normal slitasjegrad.

Etasjeskille (og evnt. gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner)

TG2

Etasjeskillere i betong.

Ved enkel nivellering av stue i 3. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 46 mm over hele rommet og ca. 30 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom 2 i 3. etasje registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

REGISTRERTE AVVIK

• Skjevhet eller høydeforskjell i etasjeskillet er registrert som 15 mm eller mer lokalt og/eller 30 mm eller mer totalt gjennom rommet. Skjevhetene er normale for denne typen bygg med hensyn til alder og byggemåte.

KONSEKVENS / TILTAK

• Skjevheten gir noe redusert planhet og kan merkes ved møblering; om det oppleves sjenerende kan gulvet avrettes med avrettingsmasse eller justeres i forbindelse med fremtidig gulvrehabilitering.

Er det registrert skjevheter?: *Ja*

Merknad: Registrerte skjevheter kan påvirke brukskomfort og funksjon, og kan indikere setninger eller deformasjoner i konstruksjonen. Forholdet bør følges opp med nærmere vurdering, og ved behov vurderes tiltak i forbindelse med oppussing eller utbedring, for eksempel avretting eller konstruktiv kontroll dersom skjevhetene vurderes som økende eller unormale.

Har bygget en alder og/eller en byggemåte som gjør at det er påregnelig med skjevheter, ujevnheter ol.?: *Ja*

Merknad: Byggets alder og/eller byggemåte tilsier at skjevheter og ujevnheter kan påregnes som normalt. Forholdet vurderes hovedsakelig som alders- og konstruksjonsbetinget, og tiltak anses ikke påkrevd med mindre skjevhetene oppleves sjenerende eller ønskes utbedret i forbindelse med oppussing, for eksempel ved lokal avretting.

Kjøkken

Kjøkken - 3. etasje — TG1

Kjøkkenskrog fra ca. 2007 (det foreligger ingen dokumentasjon) med oppgraderinger i 2026 med malte, glatte fronter. Ny laminat benkeplate. Ny oppvaskkum og mikrosement i sprutsonen. Oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kjøl/frys.

Merknad: Det bør vurderes komfyrvakt for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak.

Hvilken type gulv er det på kjøkkenet?: *Fliser*

Er det flyttet på vaskemaskin, oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater?: *Nei*

Merknad: Det er ikke flyttet på oppvaskmaskin/vaskemaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflater. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

Er sokkel eller annen innredning demontert for å kontrollere gulvoverflater ved vanninstallasjoner?: *Ja*

Kommentar:
Sokkel var demontert på befaringstidspunktet.

Er det utført fuktsøk med fuktoverflateindikator ved vanninstallasjoner på kjøkkenet?: *Utført - ingen tegn til skadelig fukt*

Kjøkken - 3. etasje - ventilasjon — TG2

Avtrekksvifte/ventilator med omluft (kullfilter).

REGISTRERTE AVVIK

• Kjøkkenvifte med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon. Det er ingen mekanisk/forsert avtrekk fra rommet.

• Forholdet med manglende avtrekkskanal er vurdert under Ventilasjon (generelt).

KONSEKVENS / TILTAK

• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkkenet (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg, og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Manglende forsert avtrekk fra kjøkkenet kan føre til akkumulering av fukt og stekos og kan bidra til å redusere luftkvaliteten.

Andre innvendige forhold

Oppvarming:
Radiator
Elektrisk gulvvarme på bad (ikke funksjonstestet)

Garderobeskap i entré.

Andre innvendige forhold inngår ikke i forskriftens minimumsomfang og er ikke tilstandsvurdert eller gitt tilstandsgrad. Eventuelle opplysninger i dette punktet gjelder kun konkret registrerte forhold ved befaringen. Gjennomgangen er begrenset til tilgjengelige og synlige forhold. Møbler, innredning og overflatekledninger er ikke flyttet eller demontert med mindre dette uttrykkelig fremgår. Fravær av merknader er ikke en bekreftelse på at forholdene er uten feil eller skader.

Våtrom

Bad/WC - 3. etasje - generelt

Det legges til grunn at badet er pusset opp i 2007 pga. benyttede materialer i badet (hjelpesluk, fliser, innredninger, m.m.), samt beskrivelse i tidligere annonse at boligen er vesentlig oppusset i 2007. Hovedsluk av plast fra ukjent år. Ukjent utførelse og omfang av oppussingen. Byggeforskrifter fra 1997–2010 er lagt til grunn for vurdering av badet.
Badet er igjen pusset opp i 2026 med mikrosement (kosmetisk oppgradering. Det er fremlagt dokumentasjon på egnethet for bruk i våtsone).

Hvilken teknisk forskrift gjaldt da våtrommet ble oppført/renovert/pusset opp?: *Teknisk forskrift 1997-2010 (TEK97/2007)*

Bad/WC - 3. etasje - dokumentasjon

TG2

Ingen dokumentasjon over utførelsen av badet er fremlagt.

Faktura fra Atria Norge AS nr. 1029 datert 05.10.2026 for mikrosement er fremlagt.

REGISTRERTE AVVIK

- Dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremvist.

KONSEKVENS / TILTAK

- Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om løsningens utførelse og funksjon, og skjulte avvik/skader kan ikke utelukkes.
- Det anses ikke mulig å innhente dokumentasjon med bakgrunn i antall eiere og antall år som har passert siden oppussing.

Foreligger det dokumentasjon for vanntett sjikt i våtrommet (fremvist)?: *Nei*

Dokumentasjon for vanntett sjikt er ikke fremvist.

Foreligger det dokumentasjon for diffusjonstetting (fremvist)?: *Ikke relevant*

Bad/WC - 3. etasje - overflater (vegger/tak)

TG1

Mikrosement på vegger (påført over flis i 2026) og malt tak.

Bad/WC - 3. etasje - gulv

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - membran/sluk

TG2

Mikrosement (2026) over tidligere fliser på gulv. Elektriske varmekabler (ikke påskrudd og ikke funksjonstestet).

Fallforhold på gulv er kontrollert med vater/laser på utvalgte steder i våtrommet, i samsvar med NS 3600:2025. Kontrollen er utført som stikkprøvekontroll, og det tas forbehold om at lokale avvik i fallforhold kan forekomme på deler av gulvet som ikke er målt.

REGISTRERTE AVVIK

- Det er noe svakt og varierende fallforhold i dusjsonen.
- Det er noe svakt fallforhold i lekkasjesonen (fra terskel mot sluk).

KONSEKVENS / TILTAK

- Badet fungerer i det daglige, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk, og det foreligger en viss risiko for at en større lekkasje kan føre til at lekkasjevann vil renne ut i tilstøtende rom. Ved renovering av badet bør det anlegges fall i henhold til dagens krav.

Hva er målt høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist?: *10 mm*

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til problemer med vann som ikke renner til sluk når man dusjer? Blir det liggende vann på gulvet, eller renner vannet til annet sted?: *Nei*

Bad/WC - 3. etasje - membran/sluk

Bygningsdelen må sees i sammenheng med: Våtrom - gulv

TG2

Plastsluk fra ukjent år. Hjelpesluk i dusjsone. Membran er ikke synlig i klemring, men oppbyggingen er uoversiktlig.

Merknad: Overflateoppussing med mikrosement i 2026 forlenger ikke membranenes levetid eller funksjon.

REGISTRERTE AVVIK

- Rustskader på skruer i sluk.
- Membranenes alder (gulv og vegg) har passert en alder (15 år) hvor fremtidig funksjon er usikker.

KONSEKVENS / TILTAK

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Rustskader på skruer kan føre til utettheter ved klemring dersom skruene ikke lenger legger riktig press på membranen som er klemt mellom klemring og slukflens.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut.

NS3600:2025 - Anbefales ytterligere/nærmere undersøkelser for denne bygningsdelen? Gjelder A.2.1.3. Aktuelt ved: Generelt: Når årsaken til et avvik ikke kan avdekkes. A.2.1.3: Når det ikke er informasjon og ingen synlige tegn til vanntett sjikt. Undersøkelser iht. tillegg C kan være aktuelt.: *Ja*

Beskriv hvilke ytterligere/nærmere undersøkelser som anbefales for denne bygningsdelen, og hvorfor.: *Membran er ikke synlig i klemring, men oppbyggingen er uoversiktlig og fremtidig funksjon er usikker.*

Kommentar:

- *Det anbefales nærmere undersøkelser av membranens tilslutning til sluket og bytte av rustne skruer om mulig, da utførelsen er uoversiktlig og ikke lar seg dokumentere. En kontrollert tetthetsprøving av gulv og sluk kan vurderes av fagperson for å avklare tettheten. Membranens alder på minst 19 år medfører økt usikkerhet om fremtidig funksjon.*

Bad/WC - 3. etasje - ventilasjon

TG2

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte under dør.

REGISTRERTE AVVIK

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

KONSEKVENS / TILTAK

- Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Naturlig ventilasjon vil ofte kunne oppleves som utilstrekkelig og kan føre til fuktproblematikk ved høy belastning.

Bad/WC - 3. etasje - sanitærutstyr

TG2

Vegghengt toalett. Servant med underskap. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger (nye i 2026). Opplegg for vaskemaskin (pass til smal type).

REGISTRERTE AVVIK

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det foreligger ikke dokumentasjon på at innebygget sisterne er lett utskiftbar.

KONSEKVENS / TILTAK

• Det anbefales ikke å etablere drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Bad/WC - 3. etasje - fuktmåling

TGIU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig grunnet murte vegger.

Er det foretatt hulltaking mot våtrom (eventuelt hvor)?: *Nei*

Avvik: Hulltaking er unnlatt fordi det ikke var mulig å gjennomføre. Vegger av mur og mot fellesarealer.
Konsekvens/tiltak: Hulltaking mot våtrom har ikke vært praktisk mulig å gjennomføre på befaringstidspunktet. Fuktforhold i tilstøtende konstruksjoner er dermed ikke kontrollert med denne metoden, og skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Hvilke undersøkelser er utført?: *Fuktindikator (når øvrige metoder ikke lar seg gjøre):*

Fuktkontroll er utført ved fuktsøk med fuktindikator, da andre målemetoder ikke lot seg gjennomføre. Målingen er utført i våtrommet og/eller i tilstøtende rom.
Merknad: Fuktsøk med fuktindikator er et søk på overflaten, ikke en måling av fuktinnhold i konstruksjonen. Skjulte fuktskader kan derfor ikke utelukkes.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

TG2

Røropplegg med plast (ikke rør-i-rør-system).
Fordelerstokk og stoppekraner over tak i baderom.

REGISTRERTE AVVIK

• Røranlegget er ikke utført som et rør-i-rør-system og mangler en vannskadesikker løsning.

KONSEKVENS / TILTAK

• En eventuell lekkasje i anlegget kan føre til at vann renner ut over taket på badet, med fare for skade på taket og at vann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner. Det bør etableres tett skap med kontrollert avrenning eller eventuelt lekkasjestopper som kompenserende tiltak.

Avløpsrør

TG1

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Tilstandsgraden er basert på synlige rør. Felles røropplegg er ikke vurdert.

Det er utført rørfornying (relining) av avløpsanlegget i boligblokken i 2021 i regi av sameiet, ved Olimb Rørfornying. Ref. prosjektrapport datert 29.10.2021.

Har eier/rekvirent/eiers representant registrert unormal eller sjenerende lyd fra avløpsanlegget, for eksempel klukking, banking, sus eller annen støy ved bruk av vanninstallasjoner?: *Nei*

Kjenner eier/rekvirent/eiers representant til om det er utført innvendig rørrenovering. Om det er utført vedlikehold/service på avløpsrenseanlegg, septiktank/slamavskiller, avløpssystem uten selvfall, pumpekum mv.: *Ja*

Kommentar:
Det er utført rørfornying (relining) av avløpsanlegget i boligblokken i 2021 i regi av sameiet, ved Olimb Rørfornying. Ref. prosjektrapport datert 29.10.2021.

Vannbåren varme

TG2

Sentralfyring tilkoblet fjernvarmeanlegg. Oppvarming via radiatorer. En nyere radiator (ukjent alder).

REGISTRERTE AVVIK

• Rør og de eldre radiatorene har nådd en alder på over 33 år og fremtidig funksjon vurderes som usikker; tilstandsgrad 2 settes med bakgrunn i alder.

KONSEKVENS / TILTAK

• Rør og de eldre radiatorene har nådd en alder på 33+ år og vurderes å ha usikker fremtidig funksjon og kan ha økt risiko for lekkasjer i skjøter. Det anbefales kontroll av rør og skjøter og planlegging for utskifting ved behov. Det er usikker fremtidig funksjon.

Varmesentral

TGIU

Felles sentralfyr og felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Ventilasjon

TG3

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon) med tilluft via vindusventiler. Naturlig ventilasjon er vanlig for byggeåret.

Merknad: Originale ventiler i yttervegg er sperret/malt igjen. Det legges til grunn at vinduer fra 1991 med tilluftsventiler kompenserer for disse.

Til informasjon: Effekten av naturlig ventilasjon varierer med værforholdene, særlig utetemperatur, vind og trykkforskjeller. Luftutskiftningen er mindre kontrollert enn ved mekanisk ventilasjon og kan tidvis oppleves som utilstrekkelig. Det kan derfor være behov for supplerende utlufting, for eksempel ved åpning av vinduer.

REGISTRERTE AVVIK

• Det mangler avtrekkskanal fra kjøkkenet. Ved byggeår skulle kjøkkenet normalt hatt egen kanal for naturlig avtrekk. TG3 er gitt for denne manglende kanalen, ikke for ventilasjonsprinsippet eller kjøkkenviften med kullfilter (se eget punkt under Kjøkken).

KONSEKVENS / TILTAK

• Uten avtrekkskanal fjernes matos og fukt fra kjøkkenet i mindre grad. Opprinnelig løsning er ukjent, og det kan ikke enkelt etableres annen løsning. Det må påregnes at forholdet ikke kan utbedres.

• Kostnadsestimatet gjelder etablering av avtrekk fra kjøkken og er svært usikkert, da opprinnelig løsning ikke er kjent.

KOSTNADSESTIMAT

20 000 - 100 000 kr

Er det kjent når ventilasjonskanalene sist ble rengjort og/eller når det sist ble utført service på anlegget?: *Nei*
Merknad: Det er ikke kjent/opplyst når kanalene eventuelt sist ble rengjort.

Hvilken type ventilasjon?: *Naturlig ventilasjon*

Elektrisk

HMS

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten.

Det anses ikke nødvendig med en ny el-kontroll da det er utført kontroll 27.10.2023, og dokumentert med «Sak avsluttet» den 23.11.2023 (saksnr 5355615). Kontrollen er utført av Rejlers Elsikkerhet AS, og ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Dette er en forenklet vurdering som kun omfatter de spørsmålene og undersøkelsene som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Undersøkelsen kan ikke likestilles med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Bygningssakkyndig har verken nødvendig godkjenning eller hjemmel til å gjennomføre en slik kontroll.

El-tilsyn:

Foreligger el-tilsynsrapport fra lokalt el-tilsyn som er nyere enn fem år?: **Ja**

Kommentar:
2023

Hva var resultatet av el-tilsynet?: **Avvik er rettet og sak avsluttet**

Merknad: Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Når gjennomførte det lokale el-tilsynet sist tilsyn? (dato): **27.10.2023**

Referansenummer for el-tilsynet: **5355615**

Avvik som fremgår av el-tilsynets rapport (direkte gjengivelse): **Avvik ble rettet (Jordfeilbryteren løste ikke ut ved bruk av prøveknappen. Jf. fel § 21.**

Kommentar: Gjelder kurs 3)

Mangler dokumentasjon på utbedring av avvik fra el-tilsynet?: **Nei**

Spørsmål til eier:

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist totalrehabilitert? (ÅÅÅÅ): *Ikke besvart*

Kommentar:
Det mangler dokumentasjon på arbeider fra før eiertiden (2010).
Avvik: Spørsmålet er ikke besvart av eier. Manglende opplysninger innebærer tilknyttet risiko.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Samsvarserklæring:

Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999?: **Ja**

Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på det elektriske anlegget?: **Ja, delvis**

HMS: Samsvarserklæring foreligger bare delvis for arbeid på det elektriske anlegget.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å innhente manglende samsvarserklæring for identifiserte deler av anlegget. Arbeidet kan være utført av ufaglærte, og det er derfor større risiko for feil og mangler på anlegget, slik som brannfare og støtfare.

Er fremvist samsvarserklæring fullstendig utfylt med dato og beskrivelse av utført arbeid?: **Nei**

Kommentar:
• Samsvar fra 2021-11-01 - Anleggsadressen stemmer ikke, men gjelder den aktuelle leiligheten iht. eier.

Beskrivelse og dato for samsvarserklæring (delvis foreligger): *Ukjent*

Kommentar:
Samsvarserklæringen datert 27.11.2023 (Alna Elektro AS) gjelder bytte av 22 downlights og dimmere i stue/kjøkken, samt bytte av jordfeilautomat iht. el-tilsynsrapporten. I tillegg er samsvarserklæring datert 01.11.2021 (bytte av dimmer på kjøkken) fremlagt. Anleggsadressen i disse samsvarserklæringene er oppgitt som eiers adresse (Niels Juels gate 4A). Faktura nr. 2150 og samsvarserklæring datert 22.01.2018 fra Alna Elektro AS gjelder rehabilitering av sikringsskap og montering av jordfeilautomater.

Hvilke deler av anlegget mangler samsvarserklæring? (delvis): **Kjøkken og bad og muligens andre installasjoner utført mellom 1999-2010.**

Konklusjon:

Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405-2-3 eller tilsvarende)?: **Nei**

Kommentar:
Det anses ikke nødvendig med ny el-kontroll da kontroll er utført 27.10.2023 (sak avsluttet 23.11.2023). En slik kontroll garanterer likevel ikke at anlegget er feilfritt.

Kreves umiddelbare tiltak ved åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier?: **Nei**

Egne forutsetninger/premisser

Fellesarealer/felles bygningsdeler uten særlig nær tilknytning til seksjonen er utelatt i tråd med forskrift til avhendingslov (tryggere bolighandel).

Premisser for rapporten

Tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet av en bygningssakkyndig for bruk ved den aktuelle boligomsetningen. Rapporten bygger på Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600:2025+AC:2026 for de forholdene som omfattes av oppdraget. Formålet er å gi selger, kjøper og megler et tydelig og faglig grunnlag for å forstå boligens tekniske tilstand, registrerte avvik, risiko og behov for tiltak.

Rapporten er ikke en garanti for at skjulte feil eller skader ikke forekommer. Den beskriver boligen slik den fremsto på befaringstidspunktet og innenfor det undersøkelsesomfanget som fremgår av rapporten.

Rapporten begrenser ikke selgers opplysningsplikt. Kjøper må sette seg inn i tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og øvrige salgsdokumenter. Forhold som går tydelig frem av dokumentasjonen må tas med i kjøpers vurdering av boligen.

Referansenivå og tilstandsgrader

Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025+AC:2026. Referansenivået er som hovedregel byggeforskrifter, preaksepterte ytelser og faglig god utførelse som gjaldt da boligen eller bygningsdelen ble bygget eller søkt bygget. Dersom et annet referansenivå følger av forskriften eller det konkrete kriteriet i standarden, legges dette til grunn.

Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet skal vurderes eller opplyses etter dagens regelverk. Dette betyr ikke i seg selv at en eldre, lovlig utført bygningsdel får høyere tilstandsgrad. Elektrisk anlegg og forhold som omfattes av forskriftens regler om lovlighetsmangler, brannceller, rømningsvei og andre åpenbare HMS-forhold gis ikke tilstandsgrad etter disse bestemmelsene.

TILSTANDSGRAD 0 (TG0): Ingen avvik. Bygningsdelen er tilnærmet ny, uten tegn til slitasje, og nødvendig dokumentasjon på faglig god utførelse foreligger.

TILSTANDSGRAD 1 (TG1): Mindre eller moderate avvik og normal bruksslitasje. Strakstiltak er normalt ikke nødvendig. TG1 kan også brukes på nyere bygningsdeler der dokumentasjon mangler, med mindre kriteriet for det aktuelle undersøkelsespunktet fastsetter noe annet.

TILSTANDSGRAD 2 (TG2): Vesentlige avvik. Dette kan blant annet skyldes feil utførelse, skade eller symptomer på skade, sterk slitasje, nedsatt funksjon, behov for tiltak eller overvåkning, eller forhøyet risiko for skade. For enkelte bygningsdeler kan alder og usikker fremtidig funksjon gi TG2 uten at konkret skade er påvist.

TILSTANDSGRAD 3 (TG3): Store eller alvorlige avvik, vesentlig funksjonssvikt eller forhold som må regnes med å kreve utbedring straks eller innen kort tid. Tilstandsgrad fastsettes etter kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE (TGIU): Benyttes når hele eller relevant del av et undersøkelsespunkt ikke har kunnet undersøkes. Det skal fremgå hva som ikke er undersøkt, hvorfor, konsekvensen av dette og hva som eventuelt må gjøres for å muliggjøre undersøkelse. Dersom konstruksjonen er særlig skadeutsatt skal dette opplyses.

Årsak, konsekvens og tiltak

For TG2 og TG3 skal årsaken til tilstandsgraden og mulige konsekvenser beskrives. Nødvendige eller anbefalte tiltak beskrives i samsvar med NS 3600. Dersom årsak, skadeomfang eller nødvendig tiltak ikke kan fastslås uten mer omfattende undersøkelser, skal usikkerheten beskrives og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er nødvendig.

For TGIU skal konsekvensen av manglende undersøkelse og eventuelle tiltak for å muliggjøre undersøkelse beskrives. Det samme gjelder relevante konsekvenser og tiltak ved elektriske forhold og åpenbare lovlighets- eller HMS-forhold.

Dokumentasjon og opplysninger

Dokumentasjon etterspørres og vurderes der dette følger av forskriften eller NS 3600. Ved reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem årene skal eier bes om dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere. Manglende dokumentasjon påvirker tilstandsgraden når dette følger av kriteriene for det aktuelle undersøkelsespunktet.

Selgers egenerklæring og andre tilgjengelige opplysninger inngår i informasjonsgrunnlaget. Vesentlige forskjeller mellom opplysningene og registrerte forhold skal omtales. Dersom egenerklæring eller annen relevant dokumentasjon ikke foreligger, opplyses dette der det har betydning for vurderingen.

Dersom elektrisk anlegg er montert eller endret etter 1999, skal eier spørres om samsvarserklæring. Den bygningssakkyndiges undersøkelse er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Ved behov anbefales kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig person.

Hvordan undersøkelsene utføres

Undersøkelsen er hovedsakelig visuell og ikke-destruktiv. Der forskriften eller NS 3600 krever det, utføres også målinger, hulltaking, stikktaking, funksjonsprøving eller andre særskilte undersøkelser.

- Tepper, møbler og annet løst inventar flyttes når dette er nødvendig for påkrevd undersøkelse og det er praktisk og sikkerhetsmessig forsvarlig.
- Særlig tunge eller fastmonterte gjenstander flyttes normalt ikke.
- Flater som er skjult av snø, vegetasjon, lagrede gjenstander, innredning eller andre hindringer kan få begrenset undersøkelsesomfang. Vesentlige begrensninger skal opplyses.
- Tekniske anlegg funksjonsprøves bare i det omfanget forskriften og NS 3600 krever. Dette er ikke full fagkontroll eller service.

Undersøkelsene skal gjennomføres sikkerhetsmessig forsvarlig. Dersom en relevant undersøkelse ikke kan gjennomføres, skal årsaken og betydningen av dette fremgå av rapporten.

Omfang og avgrensninger

Rapporten omfatter de bygningene, bygningsdelene og forholdene som fremgår av oppdragsbeskrivelsen og rapporten. Skjulte konstruksjoner åpnes normalt ikke utover inngrep som følger av forskriften, NS 3600 eller særskilt avtale.

Frittstående byggverk som garasje, uthus, anneks, frittstående bod, naust og lignende inngår som standard ikke i tilstandsvurderingen. Slike byggverk tilstandsvurderes kun når dette uttrykkelig inngår i oppdragsbeskrivelsen. At et frittstående byggverk er omtalt, fotografert, arealmålt eller registrert i rapporten innebærer ikke i seg selv at byggverket er teknisk tilstandsvurdert.

Fellesarealer og bygningsdeler som tilhører flere boliger undersøkes som hovedregel ikke. De undersøkes likevel når dette følger av

forskriften, blant annet dersom boligeieren har vedlikeholdsplikt eller bygningsdelen har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Full fagkontroll eller prosjektering av elektriske anlegg, VVS-anlegg, bærekonstruksjoner, brannsikkerhet, energi-, lyd- eller andre spesialfaglige forhold inngår ikke med mindre dette følger av undersøkelsespunktet eller er særskilt avtalt.

Lovlighet og HMS

Rapporten er ikke en fullstendig byggesaks- eller lovlighetskontroll. Åpenbare ulovligheter som avdekkes skal likevel opplyses. Det samme gjelder dersom boligen åpenbart mangler nødvendig branncelleinndeling eller rømningsvei, eller det registreres andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Konsekvensen skal beskrives, men det settes ikke tilstandsgrad på slike forhold etter forskriftens bestemmelser om lovlighet og HMS.

Der relevante godkjente tegninger eller annen offentlig dokumentasjon foreligger og omfattes av kontrollen, sammenholdes disse med registrerte forhold. Rapporten er ikke en garanti for at alle tiltak, bruksendringer eller bygningsmessige endringer er offentlig godkjent.

Gyldighet

Rapporten beskriver boligens tilstand på befaringstidspunktet og er utarbeidet for det konkrete oppdraget og den aktuelle oppdragsgiveren. En tilstandsrapport som skal ha virkning etter Forskrift til avhendingslova kan ikke være eldre enn ett år når kjøper binder seg til å kjøpe boligen.

Rapporten kan ikke uten ny vurdering og avtale med den bygningssakkyndige gjenbrukes av en senere hjemmelshaver som tilstandsrapport ved et nytt salg, selv om rapporten fortsatt er innenfor ettårsfristen.

Skader, ombygginger eller andre vesentlige endringer etter befaringen omfattes ikke. Dersom det skjer endringer etter befaringen, eller rapporten skal benyttes i forbindelse med et nytt eierskifte, kan supplering eller ny befaring være nødvendig.

Areal og arealberegning

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingslova og NS 3940:2023. Boligens totale bruksareal (BRA) oppgis og fordeles der det er aktuelt på **BRA-i** (internt bruksareal), **BRA-e** (eksternt bruksareal) og **BRA-b** (innglasset balkong mv.). **TBA** (terrasse- og balkongareal) oppgis separat og inngår ikke i BRA.

Måleverdig areal fastsettes etter reglene i NS 3940:2023, blant annet krav til fri høyde, tilkomst og gangbart gulv. Ved lav himlingshøyde kan ikke-måleverdig gulvareal oppgis som **ALH**, og BRA og ALH kan samlet oppgis som **GUA**. Sjakter, skorsteiner og enkelte andre konstruksjoner omfattes av særregler.

Arealmålingen er i utgangspunktet uavhengig av om et rom er godkjent til aktuell bruk. Et rom kan derfor inngå i måleverdig BRA selv om bruken ikke er godkjent eller rommet ikke tilfredsstiller krav til eksempelvis varig opphold. Åpenbare lovlighetsmangler behandles særskilt i rapporten.

Arealopplysningene gjelder bygningen slik den fremsto på oppmålingstidspunktet. Senere ombygging eller andre arealendringer omfattes ikke av oppmålingen. Areal oppgis normalt avrundet i hele kvadratmeter i rapportens arealoversikt.

Om brukt bolig

En brukt bolig vil normalt ha slitasje, eldre materialer og tekniske løsninger som avviker fra en ny bolig. Oppgraderte overflater innebærer ikke nødvendigvis at skjulte eller underliggende konstruksjoner er fornyet, oppgradert eller dokumentert. Den konkrete tilstandsgraden og begrunnelsen for denne må derfor legges til grunn fremfor boligens alder alene.

Anslag på utbedringskostnader

For forhold med TG3 gis et sjablongmessig anslag på utbedringskostnaden. Anslaget er basert på registrerte forhold og beskrevne tiltak og er ikke et bindende pristilbud eller en detaljert kostnadsberegning. Faktiske kostnader kan avvike som følge av blant annet skjulte skader, løsningsvalg, materialer, tilkomst og markedspriser.

Tilleggsanalyser

Undersøkelser utover rapportens ordinære omfang utføres bare etter særskilt avtale og av personell med nødvendig kompetanse. Dette kan blant annet omfatte teknisk verdi og markedsverdi, klimarobusthet, utvidet elektro- eller brannteknisk kontroll, byggesaks- og lovlighetsundersøkelser, termografering, lekkasjesøk, radon-, lyd- og inneklimamålinger, miljøkartlegging, undersøkelser av skjulte tekniske anlegg, setnings- og konstruksjonsskader og mer detaljerte kostnadsberegninger.

Personvern

Rapporten kan inneholde personopplysninger om eier, eiendom og andre berørte parter. Behandling, lagring og eventuell videre bruk av personopplysninger og rapportdata skjer i samsvar med gjeldende personvernerklæring og gyldig behandlingsgrunnlag.

Dokumenter

KILDE	DATO	KOMMENTAR	STATUS	VEDLAGT
Egenerklæring	28.08.2026		Gjennomgått	Nei
Byggetegning		Kun plantegning er vurdert	Gjennomgått	Nei

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
28. aug. 2026

Oppdragsnummer
36-0280/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjerregaards gate 39, 0174 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Marius Ørbeck Vegheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. oktober 2010

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: 92876906
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet gjennomførte i 2021 rørfornying av avløpsrør. Arbeidet ble utført av Olimb Rørfornying AS. Olimb skriver at prosjektet innebærer at de "legger nye rør inne i de gamle rørene som gir rørnettet en levetid på minst 50 år". Prosjektet omfattet "fallstammene (soilrørene), forgreningene inn fra hver enkelt leilighet samt bunnledningene som leder avløpsvannet ut til det kommunale nettet". I forkant av salget er det i 2026 utført overflatebehandling, herunder bruk av mikrosement på gulv og deler av vegger.

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

Nei

Eventuell kommentar: Se beskrivelse i foregående punkt. Rørfornyingen omfattet også rørføringen inn mot sluk.

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: I 2016 ble taket i sameiet totalrehabilitert. Gammel konstruksjon ble fjernet, delvis pigget ned til betongdekke, og bygget opp på nytt. I samme periode ble det gjennomført oppgraderinger av fasaden, herunder rehabilitering av skadede områder og maling av utsiden av trappeløpet. Høsten 2026 gjennomføres rehabilitering av balkongene i sameiet. Arbeidene på balkongen tilhørende leiligheten er fullført ved gjennomføringen av salget. Kostnaden for prosjektet er dekket gjennom direkte innbetaling fra nåværende eier.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alna Elektro AS gjennomførte i 2018 "rehabilitering av sikringsskap til dagens standard". Arbeidet inkluderte bytte av alle kurser. I 2023 gjennomførte samme selskap utskifting av downlights til LED i stue og kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia gjennomførte i 2023 kontroll/tilsyn av det elektriske anlegget i leiligheten. Eneste registrerte avvik var at én jordfeilbryter ikke løste ut ved bruk av prøveknappen. Dette ble umiddelbart utbedret, og saken ble deretter lukket hos Elvia.

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse under punkt 1.

---

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?

Ja

Beskriv: Sameiet har fjernvarmeanlegg fra Hafslund Celsio AS. Anlegget kontrolleres jevnlig av Hafslund Celsio AS og følges i tillegg opp av sameiets vaktmester.

---

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

Eventuell kommentar: Jeg har ikke selv gjennomført radonmåling, og er ikke kjent med at det foreligger radonproblematikk i eiendommen.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: I 2016 oppstod det en vannskade som følge av et utett rør i leiligheten over (leil. 401). Skaden ble utbedret, og jeg er ikke kjent med problemer knyttet til dette i ettertid. I 2021 oppstod det en vannskade på badet i leiligheten under (leil. 201). Forholdet ble undersøkt, men det ble ikke påvist at skaden hadde sammenheng med denne leiligheten. Det ble gjennomført utbedringer i leiligheten under, og jeg er ikke kjent med ytterligere skader i ettertid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke ildsted i leiligheten.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det var utfordringer knyttet til taket i sameiet før totalrehabiliteringen i 2016. Etter rehabiliteringen er jeg ikke kjent med problemer med taket. Balkongene har hatt behov for vedlikehold, og sameiet gjennomfører rehabilitering av disse i 2026. Arbeidene på balkongen tilhørende leiligheten er fullført ved gjennomføringen av salget.

---

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

Ja

Beskriv: Ved kontroll utført av Elvia i 2023 ble det registrert ett avvik: én jordfeilbryter løste ikke ut ved bruk av prøveknappen. Avviket ble umiddelbart utbedret, og saken ble deretter lukket hos Elvia. Jeg er ikke kjent med andre feil ved det elektriske anlegget.

---

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

Ja

Beskriv: Tilstandsrapporten viser til høydeforskjell i gulv. I min botid er jeg ikke kjent med at det har vært setningsskader eller lignende problematikk i bygget.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med dette i leiligheten.

---

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 løpet av eiertiden er jeg kjent med enkelte hendelser i sameiet, men ikke i leiligheten. Jeg er ikke kjent med at det foreligger noen aktuell problematikk.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten er tilknyttet sameiets fjernvarmeanlegg. Radiatoranlegget fungerer normalt, og jeg er ikke kjent med feil ved anlegget.

---

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: Utarbeidet tilstandsrapport ved salget 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? Fremkommer av tilstandsrapport utarbeidet ved salget i 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

Eventuell kommentar: Det ble vurdert ulike finansieringsløsninger for oppgraderingen av balkongene, men det ble besluttet at kostnaden skulle dekkes ved direkte innbetaling fra den enkelte eier. Jeg er derfor ikke kjent med at prosjektet vil medføre økte fellesutgifter eller fellesgjeld. Innbetalingen for denne leiligheten er allerede foretatt av nåværende eier.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Da sameiet hadde oljefyring, var anlegget en del av Caspari Varmesentral AS. Oljetanken stod i et tilgrensende sameie og har dermed aldri stått på eiendommen.

---

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: 36-0280/26

UTLEIEMEGLEREN

Leieprisestimat fra Utleiemegleren

12.10.2026

Bjerregaards gate 39, 0174 OSLO
Gnr. **218** Brnr. **71** SNR. **11**

Utleiemegleren tilbyr det mest komplette utleieproduktet på markedet, og er førstevalget for leietakere og utleiere som ønsker en profesjonell håndtering av hele leieforholdet. Som kunde hos Utleiemegleren blir utleie- og leieforholdet ditt trygt og enkelt.

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet og dagens markedssituasjon, er Utleiemeglerens estimerte leiepris på:

26 000 kroner i måneden

Vurderingen er basert på Utleiemeglerens inngående kjennskap til nærområdet, sammenlignbare utleieobjekter og vår erfaring fra utleiemarkedet. Boligens verdiutvikling er ikke hensyntatt i estimatet.

Leieprisestimatet er utarbeidet uten befaring av boligen eller gjennomgang av fullstendig salgsprospekt. Angitt månedsleie er en faglig vurdering av forventet markedsleie per dags dato, og må ikke oppfattes som en garanti, minimums- eller maksimumspris.

Dette er et uforpliktende estimat og kan ikke benyttes som dokumentasjon i forbindelse med verdivurdering, refinansiering eller lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Vi tar forbehold om markedsmessige endringer og presiserer at vi ikke kan holdes ansvarlig dersom estimert leienivå ikke oppnås ved en eventuell utleie.

Det sagt, vi tar oss av hele utleieprosessen – fra markedsføring til utflytting. Vi garanterer også for at du får husleien på konto til avtalt tid. Utleiemegleren bistår både de med en bolig til leie og de med en portefølje bestående av fem eller flere enheter.

Mer informasjon om Utleiemegleren finner du på våre hjemmesider: Utleiemegleren.no



Med vennlig hilsen
Utleiemegleren Grønland Og Bjørvika

Sarah Berg
Eiendomsmeglerfullmektig

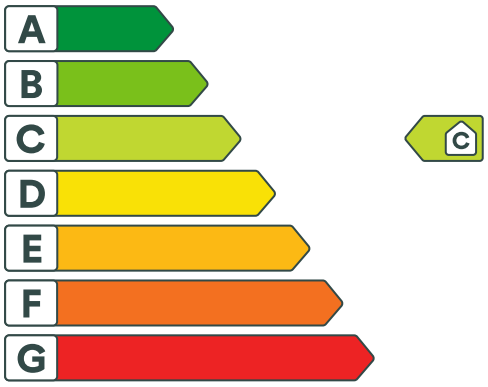
E-post: sarah.berg@utleiemegleren.no
Tlf: 95853887

enova

Energiattest



Adresse	
Bjerregaards gate 39, 0174 OSLO	
Dato for energimerking **12.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367714**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80535899**
Gårdsnummer **218**	Bruksnummer **71**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **66,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
150,32

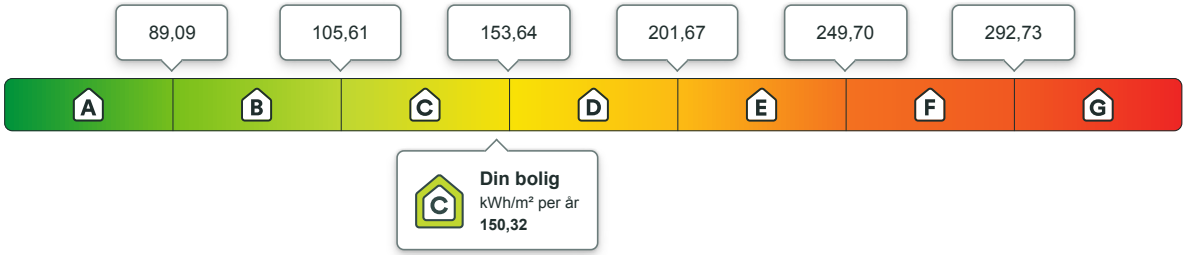
Bjerregaards gate 39, 0174 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
19 592,57	**150,32**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Bjerregaards gate 39, 0174 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Bjerregaards gate 39, 0174 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Husordensregler for Sameiet Bjerregaardsgate 39

Vedtatt på sameiermøte den 24.03.2015.

§ 1. Alminnelige ordensregler og ansvar.

Følgende husordensregler har til hensikt å skape gode boforhold i sameiet. Utover reglene henstilles alle beboere til å ta vare på hverandre, og ta ansvar for å bidra til et rent og ryddig sameie.

Beboere i sameiet er forpliktet til å følge disse husordensreglene, og opptre på en måte som ikke er til sjenanse ovenfor sameiets øvrige beboere og andre som oppholder seg i sameiet. Beboer er videre forpliktet til å sørge for at alle som gis adgang til gården følger ordensreglementet. Beboer og personer som av den enkelte beboer gis adgang til gården, er i fellesskap ansvarlige for enhver skade som oppstår som følge av brudd på disse reglene.

Ved vesentlig mislighold av ordensreglementet kan styret iverksette tvangssalg og/eller utkastelse.

§ 2. Regler om ro i seksjonene.

Det skal være ro i boenhetene fra klokken 23:00 til klokken 07:00. Musikk og annen støyende virksomhet, som oppussing og lignende, skal ikke finne sted etter klokken 21:00 på hverdager og ikke etter klokken 19:00 på lørdager. Støyende virksomhet skal ikke forekomme på søndager og helligdager.

Beboer er på tross av åpning for støyende virksomhet til enhver tid forpliktet til i minst mulig grad sjenere andre beboere med støy.

Klage(r) på sjenerende støy fra andre leiligheter må rettes til den aktuelle boenheten. Hvis ikke dette medfører reduksjon til et akseptabelt støynivå, kan klager rettes til styret.

Ved fest og andre sammenkomster skal det henges opp synlig nabovarsel i god tid ved inngangspartiet.

§ 3. Søppel og avfall.

Alt av søppel og avfall skal være tilstrekkelig pakket inn og kastes i søppelcontainer på utsiden av bygningen. Papp og papir skal brettes og legges i egen container bak søppelhuset. Det skal ikke under noen omstendighet hensettes noen form for avfall ved siden av containerne. Ved slik aktivitet kan styret viderefakturere kostnad for fjerning uten advarsel til den aktuelle boenhet.

Det er eiers eget ansvar å fjerne avfall fra oppussing og vedlikehold. Søppelkassene er ikke beregnet for denne type avfall. Dersom en boenhet plasserer slikt avfall i fellesområdene eller i området rundt søppelhuset vil dette bli fjernet for eiers regning.

Beboere henstilles også til å etterkomme kommunale krav om avfallshåndtering.

§ 4. Bruk av fellesområde.

Med fellesområdet menes alt areal i sameiet, med unntak av boenheter og tildelte boder tydelig merket med leilighetsnummer.

Alt av gjenstander (møbler, oppussingsavfall, kasser, barnevogner, sykler, kjøretøy og lignende) som forlates i innvendig fellesområde (etter definisjon over) kan kastes av styret uten forvarsel. Unntaket fra denne regelen er barnevogner og sykler som kan settes i eget oppbevaringsrom (MERK: det er ikke tillatt å sette slike gjenstander under trappeoppgang) og gjenstander hensatt etter avtale med styret. Kostnaden for fjerning av gjenstander forlatt utenfor tillatte plasser vil bli fakturert den aktuelle boenheten.

Denne regelen vil håndheves strengt som følge av alminnelige påbud og forskrifter fra brannvesenet.

Det bemerkes spesielt at det ikke er tillatt å lagre andre gjenstander enn sykler og barnevogner i anvist lagringsrom. Hver boenhet kan maksimalt oppbevare fire tillatte gjenstander i lagringsrommet.

Utgangsdørene skal alltid være låst. Vær varsom med å åpne ytterdøren for fremmede.

Fellesvaskeriet er et tilbud til alle sameiets beboere. Alle som benytter seg av fellesvaskeriet plikter å sette seg godt inn i de oppslåtte instruksene. Beboer må påse å lukke dører, skru av lys, rengjøre maskiner og området etter bruk.

Lufting av leiligheter må ikke foregå mot fellesoppgang, da matlukt og dårlig luft kan sjenere andre beboere.

Det er absolutt ikke tillatt å røyke i fellesområdene.

Det er ikke tillatt å riste tøy, dørmatter, tepper og lignende fra balkongen.

Sameiet har felles anlegg for internett og TV. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner eller paraboler utenfor egen leilighet eller på taket.

Alle beboere plikter og snarest melde ifra til styret om lekkasjer, skader eller feil som oppdages i bygningens fellesområder.

§ 5. Bruk av eget boareal.

Den enkelte sameier er til enhver tid ansvarlig for bruk og vedlikehold av egen leilighet på en slik måte at ikke skjødesløshet og manglende vedlikehold forårsaker skader eller verdiforringelse på andre beboeres leiligheter.

Ved enhver lekkasje i eget boareal er det boenhetens ansvar straks å kontakte kvalifisert fagmann. Styret skal uten ugrunnet opphold kontaktes hvis lekkasjen kan medføre skader på andre boenheter.

Beboere med balkong må sørge for å holde avløsslukene rene, slik at det er fritt avløp for vann.

§ 6. Utleie.

Ved utleie er eier av boenheten ansvarlig for at leietaker kjenner til og etterlever gjeldende husordensregler. Sameier er sammen med leietaker fullt ansvarlig overfor sameiet for ethvert brudd på husordensreglene og for enhver skade eller ulempe som leietakere påfører sameiet eller andre beboere.

Ved fremleie er både eier av boenheten og hovedleietaker ansvarlig for at leietaker kjenner til og etterlever gjeldende husordensregler. Sameier er sammen med hovedleietaker og leietaker fullt ansvarlig overfor sameiet for ethvert brudd på husordensreglene og for enhver skade eller ulempe som leietakere påfører sameiet eller andre beboere.

§ 7. Merking av boder, postkasser og ringeklokker.

Ringeklokke og postkasser skal merkes med beboers navn. Den enkelte boenhet bestiller selv skilt til ringeklokke hos den leverandør sameiet har avtale med. Private boder skal være synlig merket med leilighetsnummer.

§ 8. Husdyrhold

Husdyrhold tillates etter spesiell avtale med styret. Ved vedvarende sjenanse overfor naboene, har styret fullmakt til etter eget skjønn å avgjøre i det enkelte tilfellet om husdyret kan beholdes. Styret kan forlange eventuell fjerning av husdyr med en frist på 3 måneder etter avsendelse av skriftlig varsel til beboer.

§ 9. Dugnadsarbeid

Hver boenhet oppfordres til å delta på dugnader dugnadsarbeid når det inviteres til dugnad.

§ 10. Endringer

Styret kan når som helst, og med øyeblikkelig virkning, foreta endringer eller tilføyelser i ordensreglementet dersom dette etter forholdet skulle anses nødvendig.

Ved endring av ordensreglementet skal beboerne i sameiet gis skriftlig varsel.

VEDLEGG 4 TIL SAK 6.2, FRA STYRET

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BJERREGAARDSGATE 39

Vedtatt i årsmøte
den 14.06.2018 og 30.09.2020
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. SAMEIET

1.1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet BJERREGAARDSGATE 39, og har gårdsnummer 218 og bruksnummer 71 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring den 25.06.1998.

Sameiet består av 22 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 28.04.1976.

1.2. Eierbrøk

Hver av de 22 boligseksjonene omfatter følgende forholdsmessige eierandel i sameiet:

LEILIGHET	SEKSJON	SAMEIEBRØK
U0101	1	90/2062
U0102	2	82/2062
H0101	3	89/2062
H0102	4	93/2062
H0103	5	85/2062
H0104	6	111/2062
H0201	7	89/2062
H0202	8	93/2062
H0203	9	85/2062
H0204	10	111/2062
H0301	11	89/2062
H0302	12	93/2062
H0303	13	85/2062
H0304	14	111/2062
H0401	15	89/2062
H0402	16	93/2062
H0403	17	85/2062
H0404	18	111/2062
H0501	19	89/2062
H0502	20	93/2062
H0503	21	85/2062
H0504	22	111/2062
TOTALT	**22**	**2062/2062**

VEDLEGG 4 TIL SAK 6.2, FRA STYRET

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

2.4. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDLEGG 4 TIL SAK 6.2, FRA STYRET

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Felleskostnader for TV og internett deles likt mellom alle seksjonseierne.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) horisontalt røropplegg i seksjonen (fra forgreningspunktet) tilhørende varmeanlegg inkludert radiatorer. Herunder forstått at vertikalt røropplegg fra varmeanlegget til forgreiningspunkt i seksjonene ligger under sameiets vedlikehold.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5.6. Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om

tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

a) styrets årsrapport
b) regnskap for foregående kalenderår
c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
d) velge styremedlemmer
e) valg av revisor når det er nødvendig

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

VEDLEGG 4 TIL SAK 6.2, FRA STYRET

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av

årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minimum 3 medlemmer (inklusive styreleder) og minimum 1 varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

VEDLEGG 4 TIL SAK 6.2, FRA STYRET

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll for ordinært årsmøte 2026
i Sameiet Bjerregaardsgt.39 org.nr. 881023792

Møtedato:	mandag, 20. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17:00
Møtested:	Ecit Norian, Stortingsgata 2
Tilstede fra forretningsfører:	Jeanine Tysland
Møtet ble åpnet av:	Raymond Strand Abrahamsen

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Jeanine Tysland v/Ecit Norian foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Jeanine Tysland v/Ecit Norian foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Henrik Aalby foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
8 seksjonseiere
1 fullmakter
Totalt 9 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for 2025 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2026
Styret orienterte om budsjettet for 2026. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: df0cc17b-789a-4996-adcc-80d37e79eec5

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 40 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer, antall varamedlemmer er valgfritt.

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Raymond Strand Abrahamsen	På valg: 2027
Styremedlem	Aurora-Doina Kanbar	På valg: 2027
Styremedlem	Siri Faremo Haukvik	På valg: 2026

Valg:

Andreas Emil Hjertaker ble valgt til styremedlem for to år, ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Raymond Strand Abrahamsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Aurora-Doina Kanbar	På valg: 2027
Styremedlem:	Andreas Emil Hjertaker	På valg: 2028

Vedtak: Godkjent

Document ID: df0cc17b-789a-4996-adcc-80d37e79eec5

7. Innkomne saker

1. INNKOMNE SAKER

7.1 Balkongrehabilitering – valg av leverandør og gjennomføring

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling: Se vedlegg 2

Forslagsstiller forslag til vedtak: Se vedlegg 2

Vedtak: Årsmøtet vedtok enstemmig å engasjere Alfa Malermester AS til gjennomføring av rehabilitering av balkongene, i tråd med styrets forslag.

7.2 Balkongrehabilitering – valg av finansiering

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling: Se vedlegg 3

Forslagsstiller forslag til vedtak: Se vedlegg 3

Vedtak: Årsmøtet vedtok, med 8 av 9 stemmer, alternativ 3: full finansiering ved egenkapital fra sameierne, med en kostnadsramme på inntil kr 750 000.

Protokolltilførsel:
Årsmøtet vedtok enstemmig at egenfinansieringen skal skje i tre innbetalinger, med forfall 15.06.2026, 15.08.2026 og 15.10.2026.

Møtet ble avsluttet klokken 18.35. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:

Navn: Jeanine Tysland

Protokollvitne:

Navn: Henrik Aalby

Document ID: df0cc17b-789a-4996-adcc-80d37e79eec5

Vedlegg 2

Saksframlegg til årsmøte

Sameiet Bjerregaardsgt. 39

Sak: Balkongrehabilitering – valg av leverandør og gjennomføring

1. Bakgrunn

Sameiets balkonger har over tid hatt behov for vedlikehold og rehabilitering.

Nåværende styret har tatt til etterretning de tilbakemeldingene seksjonseierne kom med på det ekstraordinære årsmøtet i desember 2025. Dette har lagt føringer for hvilke selskapet vi har kontaktet og hvilke type utbedringer som er lagt til grunn i vår forespørsel til entreprenører.

Tiltak kan ikke utsettes ytterligere uten risiko for økt skadeomfang og høyere kostnader.

Styret har innhentet flere tilbud basert på rapport fra Ødegård og Lund.

2. Vurdering av tilbudene

Prisnivået i flere tilbud vurderes som for høyt i forhold til sameiets økonomi.

Flere tilbud inneholder kostnadsdrivende tiltak som styret vurderer som unødvendige.

Eksempler: nye fall mot sluk, full fasadestillas, flere lag maling.

3. Styrets vurdering

Balkongrehabiliteringen er et hastevedlikeholdsprosjekt.

Ytterligere utsettelse vurderes som uforsvarlig.

4. Begrunnelse for valg av leverandør

Alfa Malermester AS tilbyr fastpris.

Eget stillas.

Skånsomme arbeidsmetoder.

Document ID: df0cc17b-789a-4996-adcc-80d37e79eec5

Utførelse etter norske standarder.

5 års garanti.

5. Finansiering

Finansieringsmodell presenteres på årsmøtet, men tar utgangspunkt i den modellen som ble lagt fram på det ekstraordinære årsmøtet i desember 2025.

6. Konsekvens ved avslag

Styret må gjennomføre skadebegrensende tiltak.

Kan føre til økte kostnader og midlertidige løsninger.

7. Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at Alfa Malermester AS engasjeres til rehabilitering av balkonger.

Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt.

Document ID: df0cc17b-789a-4996-adcc-80d37e79eec5

Vedlegg 3

Finansiering av balkongrehabilitering

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:

Styret har også jobbet med finansieringen av prosjektet og vi har fått tilbud

fra Handelsbanken og Nordea. Begge bankene ønsker å låne maksimalt

250.000,- pr. seksjon inkludert sameiets eksisterende lån.

Til sammen er lånerammen på 750.000,- (Tilbud + 20% uforutsett). Nordea tilbyr en rente på 6,30% og Handelsbanken tilbyr 6,85%.

Styret mener det er 3 alternative løsninger for finansieringen av prosjektet.

De er som følger:

1. Maks finansiert med lån i bank på til sammen 750.000,-. Se vedlegg i

innkallingen for nødvendig økning i felleskostnader.

2. Delfinansiert med lån og egenkapital fra sameierne. Vektingen 50/50.

3. Fullt ut finansiert med egenkapital fra sameierne med inntil 750.000,-.

Denne løsningen vil føre til uendrede felleskostnader.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet beslutter å stemme for forslag nummer 1. finansiert med lån fra Nordea.

Document ID: df0cc17b-789a-4996-adcc-80d37e79eec5

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026

SAMEIET BJERREGAARDSGT.39

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

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

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

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har 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.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

Velkommen til ordinært årsmøte i Sameiet Bjerregaardsgt.39

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på møtet. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 20.04.2026
Tidspunkt: 17:00
Sted: Norian's lokaler i Stortingsgata 2

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1. Valg av møteleder
Møteleder utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Jeanine Tysland v/ECIT NORIAN som foreslått møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Protokollfører utnevnes formelt under møtet. Imidlertid stiller Jeanine Tysland v/ECIT NORIAN som foreslått protokollfører.

Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

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

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

2. STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025
Styrets årsrapport for 2025 følger vedlagt (vedlegg 1).

Styrets forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet 2025 er revidert av revisjonsselskapet BDO. Revisjonsberetningen følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. BUDSJETT FOR 2026
Styrets budsjett for 2026 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en godtgjørelse på kr 40 000 for den gjennomførte styreperioden for styremedlemmene (ekskl. styreleder). Styret fordeler honoraret internt. Styreleder godtgjøres i henhold til egen avtale, og dette behandles ikke av årsmøtet.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

I henhold til vedtektene skal styret bestå av en styreleder og minst 2 styremedlemmer, antall varamedlemmer er valgfritt.

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Raymond Strand Abrahamsen	På valg: 2027
Styremedlem	Aurora-Doina Kanbar	På valg: 2027
Styremedlem	Siri Faremo Haukvik	På valg: 2026

Kandidater til styreverv:
Siri Faremo Haukvik er på valg.

7. INNKOMNE SAKER

7.1 Balkongrehabilitering – valg av leverandør og gjennomføring

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling: Se vedlegg 2

Forslagsstiller forslag til vedtak: Se vedlegg 2

7.1 Balkongrehabilitering – valg av finansiering

Forslagsstiller: Styret

Forslagsstillers saksfremstilling: Se vedlegg 3

Forslagsstiller forslag til vedtak: Se vedlegg 3

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Sameiet Bjerregaardsgt. 39
2025

Document ID: fb00b49b-8b45-49e0-9806-3ba554e752b3

Årsregnskap for Sameiet Bjerregaardsgt. 39

Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter		1 771 172	1 791 496	1 923 352	1 499 753
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 771 172**	**1 791 496**	**1 923 352**	**1 499 753**
Lønn og personalkostnader	2	146 420	68 460	68 460	131 215
Vaktmestertjeneste		31 980	33 877	30 900	33 200
Renhold		41 161	38 663	40 300	42 700
Kabel-TV/Bredbånd		65 239	63 449	71 600	65 376
Kommunale avgifter		272 600	264 585	283 500	279 200
Strøm og nettleie		11 862	12 814	14 100	12 100
Fjernvarme og fyring		313 571	398 779	344 900	291 400
Andre driftskostnader	3	5 979	15 952	8 100	8 000
Reparasjon og vedlikehold	3	497 808	205 356	430 000	30 000
Eksterne tjenester	3	133 843	99 943	89 300	113 200
Serviceavtaler	3	11 964	11 600	13 615	12 400
Forsikringer		143 818	128 837	136 200	155 500
Andre kostnader	3	38 794	24 791	26 900	27 990
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 715 038**	**1 367 106**	**1 557 875**	**1 202 281**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**56 134**	**424 390**	**365 477**	**297 472**
DRIFTSRESULTAT:		**56 134**	**424 390**	**365 477**	**297 472**
Finansinntekter		14 253	3 274	0	0
Finanskostnader		184 985	218 283	195 600	171 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-170 732**	**-215 009**	**-195 600**	**-171 000**
ÅRSRESULTAT		**-114 598**	**209 381**	**169 877**	**126 472**
Resultat		**-114 598**	**209 381**	**169 877**	**126 472**
Overført annen egenkapital		**-112 454**	**209 381**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-112 454**	**209 381**	**0**	**0**

Document ID: fb00b49b-8b45-49e0-9806-3ba554e752b3

Balanse

Sameiet Bjerregaardsgt. 39

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Kundefordringer		-5 412	140
Forskuddsbetalte kostnader		34 164	6 453
Sum fordringer		**28 752**	**6 593**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	18 202	224 782
SUM OMLØPSMIDLER		**46 954**	**231 375**
SUM EIENDELER		**46 954**	**231 375**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-2 700 578	-2 588 124
Sum opptjent egenkapital		**-2 700 578**	**-2 588 124**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**-2 700 578**	**-2 588 124**
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	2 428 721	2 760 268
Sum annen langsiktig gjeld		**2 428 721**	**2 760 268**
Leverandørgjeld		238 047	3 724
Skyldige offentlige avgifter		5 611	0
Annen kortsiktig gjeld		75 153	55 507
Sum kortsiktig gjeld		**318 811**	**59 231**
SUM GJELD		**2 747 532**	**2 819 499**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 954**	**231 375**

Oslo,
Sameiet Bjerregaardsgt. 39

Raymond Strand Abrahamsen	Aurora-Doina Kanbar	Siri Faremo Haukvik
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: fb00b49b-8b45-49e0-9806-3ba554e752b3

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

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

Foretakets virksomhet består av eiendomsforvaltning og drift av fast eiendom.

Foretaket drives i Oslo, Norge.

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

Antall årsverk: 0

Document ID: fb00b49b-8b45-49e0-9806-3ba554e752b3

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2025
Fakturerte felleskostnader	1 166 376
Fakturert renter og avdrag	283 248
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	71 544
Fakturert ekstrainnbetalinger - Balkongprosjekt	250 004
Sum driftsinntekter	**1 771 172**

Note 2 Lønnskostnader

	2025	2024
Styrehonorar	128 326	60 000
Arbeidsgiveravgift	18 094	8 460
Sum lønnskostnader	**146 420**	**68 460**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2025
Andre driftskostnader Eiendom – batterier, lyspærer, universalplugg	745
Leie container - Rene Bygårder AS	5 234
Sum andre driftskostnader	**5 979**

Reparasjon og vedlikehold

	2025
Rep. og vedlikehold bygning	27 571
Rep. og vedlikehold prosjekt – Rehabilitering av balkonger - Ødegård og Lund AS	458 237
Egenandel Forsikring – Gjensidige Forsikring ASA	12 000
Sum reparasjon og vedlikehold	**497 808**

Document ID: fb00b49b-8b45-49e0-9806-3ba554e752b3

Eksterne tjenester

	2025
Honorar for revisjon – BDO AS	14 868
Honorar for juridisk bistand – Advokat Torstein Burkeland	10 577
Andre konsulenthonorarer	45 260
Forretningsførsel og regnskap	51 200
Ligningsoppgaver	6 375
Annen fremmed tjeneste	5 563
Sum eksterne tjenester	**133 843**

Serviceavtaler

	2025
Serviceavtale rotter og mus – Phm Skadedyrkontroll AS	6 136
Portaltjenester – Lettstyrt AS	2 078
Andre drifts- og vedlikeholdsavtaler	3 750
Sum serviceavtaler	**11 964**

Andre kostnader

	2025
Lisens og systemkostnader	16 743
Kontingent	2 194
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	10 688
Bank- og kortgebyrer	3 149
Gebyrer ved purring	28
Annen kostnad	5 992
Sum andre kostnader	**38 794**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2025
Driftskonto	14 590
Skattetrekkskonto	3 612
Saldo per 31.12.	**18 202**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 3 612,-.
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2025 utgjorde kr 3 612,-.

Document ID: fb00b49b-8b45-49e0-9806-3ba554e752b3

Note 5 Negativ egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-2 588 124
Årsresultat	-112 454
Saldo 31.12	**-2 700 578**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 6 Langsiktig gjeld

	2025
Lån 9053.70.73909	
Opprinnelig lånesum	3 900 000
Restlån per 01.01.	2 760 268
Nedbetalt i år	331 547
Restsaldo per 31.12.	**2 428 721**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2041
Renter: 6, 85%

Sameiet hadde per 31.12.2025 gjeld på kr. 2 428 721 til kredittinstitusjoner, derav kr. 1 894 681 er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Nedbetalingen gir seksjonseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter- og avdrag.

Alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for selskapets felles gjeld. Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) etter Lov om eierseksjoner for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere.

Document ID: fb00b49b-8b45-49e0-9806-3ba554e752b3

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Sameiet Bjerregaardsgt. 39

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bjerregaardsgt. 39.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2025 • Resultatregnskap 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 97A6Z-HLWNB-QCT4K-BQV99-AFE12-JID3R

forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 97A6Z-HLWNB-QCT4K-BQV99-AFE12-JID3R

Vedlegg 1

ÅRSRAPPORT 2025

Sameiet Bjerregaardsgt. 39

1. Styrets sammensetning

Raymond Strand Abrahamsen (styreleder)

Julie Namtvedt Holter-Sørensen (styremedlem, ut 2025)

Aurora-Doina Kanbar (styremedlem, fra 2026)

Siri Faremo Haukvik (styremedlem)

2. Styrets arbeid

Styret har gjennomført jevnlige møter, både digitale og fysiske. I tillegg har det vært kontakt gjennom telefon og e-post.

Hovedfokus har vært balkongprosjektet, økonomi, drift, HMS og årsmøter.

3. Viktige saker i perioden

Balkongprosjektet har vært hovedsak gjennom hele perioden, med hovedfokus på det ekstraordinære årsmøtet i desember 2025. I arbeidet mot det ekstraordinære årsmøtet var det mange møter med rådgivende konsulenter, befaringer og møter med entreprenører og forhandlinger om finansiering av balkong prosjektet. Etter det ekstraordinære årsmøtet har det også vært mange befaringer/møter med nye entreprenører.

Alle nye leverandører som har vært på befaring har fått tilsendt rapport fra konsulentfirma Ødegård og Lund.

Sak nr. 2. Forsøpling. Avtalen med Rene Bygårder har blitt revurdert og tilpasser sameiets behov. Kontakt med Boligbygg for å informere leietakere om problemet.

Avtalen med Stopp tagging reaktivert. Kontakt med Casparisgt. 4 angående sikring av takluker.

Økonomien har vært utfordrende med behov for ekstraordinære innbetalinger.

Drift og vedlikehold har inkludert oppfølging av vaktmester og tekniske forhold.

Bomiljø og sikkerhet har vært tema, inkludert forsøpling og uønsket aktivitet.

4. Årsmøte

Styret har planlagt og forberedt ett ekstraordinært Årsmøte i 2025 og det ordinære Årsmøtet for 2026.

5. Styrets vurdering

Styret har arbeidet for å sikre forsvarlig drift. Perioden har vært krevende med å få landet et balkong-prosjekt som har forankring hos seksjonseierne. Det har også vært utfordrende med dårlig likviditet gjennom perioden. I tillegg til balkongene, vedlikehold.

6. Veien videre

Gjennomføring av balkongprosjektet.

Stabilisering av økonomien.

Forbedring av bomiljø.

Bedre kommunikasjon med seksjonseiere.

7. Avslutning

Styret takker for samarbeidet og oppfordrer til deltakelse på årsmøtet.

Vedlegg 2

Saksframlegg til årsmøte

Sameiet Bjerregaardsgt. 39

Sak: Balkongrehabilitering – valg av leverandør og gjennomføring

1. Bakgrunn

Sameiets balkonger har over tid hatt behov for vedlikehold og rehabilitering.

Nåværende styret har tatt til etterretning de tilbakemeldingene seksjonseierne kom med på det ekstraordinære årsmøtet i desember 2025. Dette har lagt føringer for hvilke selskapet vi har kontaktet og hvilke type utbedringer som er lagt til grunn i vår forespørsel til entreprenører.

Tiltak kan ikke utsettes ytterligere uten risiko for økt skadeomfang og høyere kostnader.

Styret har innhentet flere tilbud basert på rapport fra Ødegård og Lund.

2. Vurdering av tilbudene

Prisnivået i flere tilbud vurderes som for høyt i forhold til sameiets økonomi.

Flere tilbud inneholder kostnadsdrivende tiltak som styret vurderer som unødvendige.

Eksempler: nye fall mot sluk, full fasadestillas, flere lag maling.

3. Styrets vurdering

Balkongrehabiliteringen er et hastevedlikeholdsprosjekt.

Ytterligere utsettelse vurderes som uforsvarlig.

4. Begrunnelse for valg av leverandør

Alfa Malermester AS tilbyr fastpris.

Eget stillas.

Skånsomme arbeidsmetoder.

Utførelse etter norske standarder.

5 års garanti.

5. Finansiering

Finansieringsmodell presenteres på årsmøtet, men tar utgangspunkt i den modellen som ble lagt fram på det ekstraordinære årsmøtet i desember 2025.

6. Konsekvens ved avslag

Styret må gjennomføre skadebegrensende tiltak.

Kan føre til økte kostnader og midlertidige løsninger.

7. Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at Alfa Malermester AS engasjeres til rehabilitering av balkonger.

Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt.

Vedlegg 3

Finansiering av balkongrehabilitering

Forslagsstiller: Styret

Styrets saksfremstilling:

Styret har også jobbet med finansieringen av prosjektet og vi har fått tilbud

fra Handelsbanken og Nordea. Begge bankene ønsker å låne maksimalt

250.000,- pr. seksjon inkludert sameiets eksisterende lån.

Til sammen er lånerammen på 750.000,- (Tilbud + 20% uforutsett). Nordea tilbyr en rente på 6,30% og Handelsbanken tilbyr 6,85%.

Styret mener det er 3 alternative løsninger for finansieringen av prosjektet.

De er som følger:

1. Maks finansiert med lån i bank på til sammen 750.000,-. Se vedlegg i

innkallingen for nødvendig økning i felleskostnader.

2. Delfinansiert med lån og egenkapital fra sameierne. Vektingen 50/50.

3. Fullt ut finansiert med egenkapital fra sameierne med inntil 750.000,-.

Denne løsningen vil føre til uendrede felleskostnader.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet beslutter å stemme for forslag nummer 1. finansiert med lån fra Nordea.

Detaljer om fordeling av lånet

Skjul/Vis tomme rader



NORIAN

Lånedetaljer:

Renter per termin	kr	3 938
Avdrag per termin	kr	1 566

Terminbeløp:	**kr**	**4 901**
Gjeldsbeløp:	**kr**	**750 000**

Notater

Fordeling av lån per seksjon/andel/aksje:

Eiendomskode	Teller	Brøk %	Renter per termin	Avdrag per termin	Totalt per termin	Andel gjeld nytt lån
310-1-01	90	4.36%	kr 172	kr 68	kr 214	kr 32 735
310-1-02	82	3.98%	kr 157	kr 62	kr 195	kr 29 825
310-1-03	89	4.32%	kr 170	kr 68	kr 212	kr 32 371
310-1-04	93	4.51%	kr 178	kr 71	kr 221	kr 33 826
310-1-05	85	4.12%	kr 162	kr 65	kr 202	kr 30 917
310-1-06	111	5.38%	kr 212	kr 84	kr 264	kr 40 373
310-1-07	89	4.32%	kr 170	kr 68	kr 212	kr 32 371
310-1-08	93	4.51%	kr 178	kr 71	kr 221	kr 33 826
310-1-09	85	4.12%	kr 162	kr 65	kr 202	kr 30 917
310-1-10	111	5.38%	kr 212	kr 84	kr 264	kr 40 373
310-1-11	89	4.32%	kr 170	kr 68	kr 212	kr 32 371
310-1-12	93	4.51%	kr 178	kr 71	kr 221	kr 33 826
310-1-13	85	4.12%	kr 162	kr 65	kr 202	kr 30 917
310-1-14	111	5.38%	kr 212	kr 84	kr 264	kr 40 373
310-1-15	89	4.32%	kr 170	kr 68	kr 212	kr 32 371
310-1-16	93	4.51%	kr 178	kr 71	kr 221	kr 33 826
310-1-17	85	4.12%	kr 162	kr 65	kr 202	kr 30 917
310-1-18	111	5.38%	kr 212	kr 84	kr 264	kr 40 373
310-1-19	89	4.32%	kr 170	kr 68	kr 212	kr 32 371
310-1-20	93	4.51%	kr 178	kr 71	kr 221	kr 33 826
310-1-21	85	4.12%	kr 162	kr 65	kr 202	kr 30 917
310-1-22	111	5.38%	kr 212	kr 84	kr 264	kr 40 373
	2062	**100%**	**kr 3 938**	**kr 1 566**	**kr 4 901**	**kr 750 000**

Bislett Eiendomsmegling AS
Thereses gate 14
0452OSLO

Deres ref.: 36-0280/26
Vår ref.: 310-1-11/9935
Dato: 25.08.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Bjerregaardsgt.39.

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

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameiet Bjerregaardsgt.39**
Organisasjonsnummer:	881023792
Gårds- og bruksnummer:	218 / 71
Seksjons-/andelsnummer:	11
Adresse:	Bjerregaards gate 39, 0174 OSLO
Eier/medeier:	Vegheim, Marius Ørbeck

FELLESKOSTNADER

Renter og avdrag, Taklån	969.00
GlobalConnect Fiber	248.00
Felleskostnader, brøkfordelt	4 195.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 5 412.00**

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

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

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 117 963**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 2 027

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	9053.70.73909
Rest lånebeløp:	2 359 478.00
Innfrielsedato:	30.06.2041
Rente type:	6.85%

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Sameiet Bjerregaardsgate 39 har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Nei.
Utleie:	Se vedtektene for nærmere bestemmelser om utleie.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 92876906
Dyrehold:	Vennligst se husordensreglene for eventuelle bestemmelser om dyrehold.
Parkering:	Sameiet Bjerregaardsgate 39 disponerer ikke parkeringsplasser
Internett/TV:	Sameiet Bjerregaardsgate 39 har inngått kollektiv avtale med Global Connect på Fiber. Har du spørsmål så kontakt Global Connect 38 99 01 00.

Sikringsordning:	Sameiet Bjerregaardsgate 39 har ikke inngått avtale om sikringsordning for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader
Vedlikeholdshistorikk:	2016 Rehabilitering utvendig tak 2017 Rehabilitering fasade 2021 Rørfornyingsprosjekt 2026 Planlagt bygging av balkonger 2026 Rehabilitering av balkonger startet
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret.
Skilt:	Bestilles av styret.
Hjemmeside:	Nei

EIERSKIFTEMELDING

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

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

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

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

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

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

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 25.08.2026:	kr. 0.00

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

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

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

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

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Raymond Strand Abrahamsen
Epost:	bjerregaardsgate39@styremail.no

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

FORBEHOLD

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

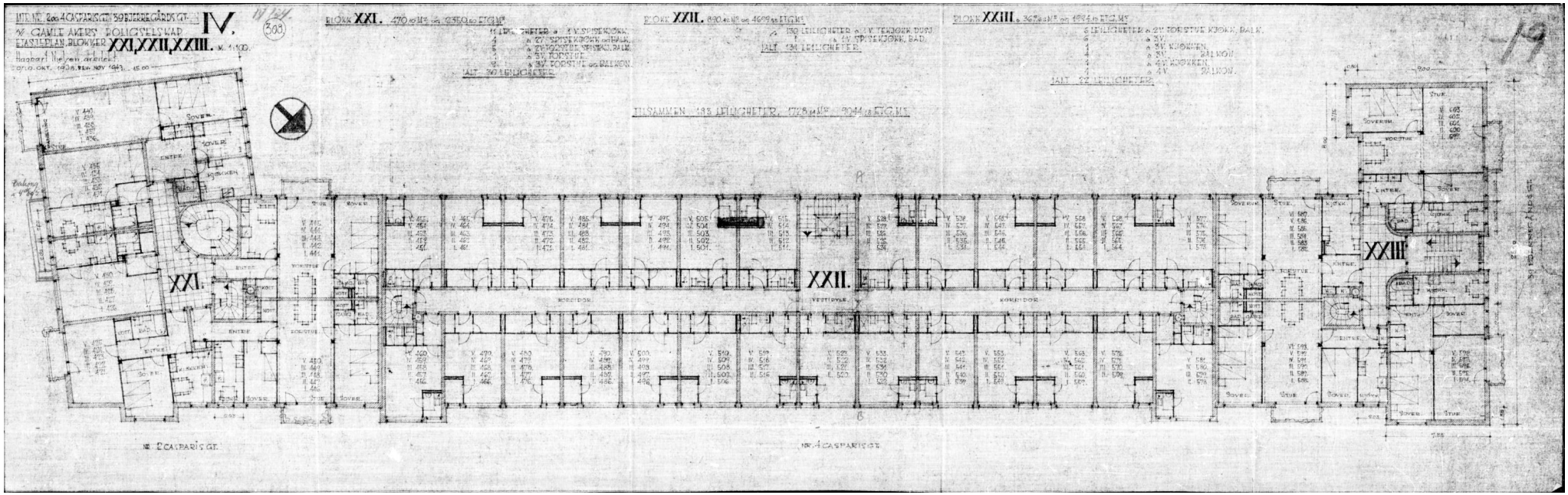
Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

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

EIERSKIFTEPROSESSEN

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


IV.
XXI,XXII,XXIII.
BLOKK XXI.
BLOKK XXII.
BLOKK XXIII.
TILSAMMEN 133 LEILIGHETER, 1728 m² = 9044 m³ ETG.MS
XXI.
XXII.
XXIII.
KORRIDOR
VESTIBYLE
ENTRE
SOVER.
STUE
KJØKKEN
Nr. 2 CASPARIS GT.
Nr. 4 CASPARIS GT.

A N M E L D E L S E .

12 bl. tegninger.

N.D.

BYGNINGSCH... Bl.-Nr. 1942/38 OSLO

Duplikat I sendt Brandchefen.

" II " Helserådet.

1

Ekspedisjons-Dokument

V

angående våningshus

på matr.-nr. 1 Akersbakken og 3B Bergstien.

Innlevert 7. november 1938. Attestert 31/7 1952

Ferdig attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. ... enser og ...boforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 8-11-1938.

L. Brandum

Sendes hr. reguleringschefen.

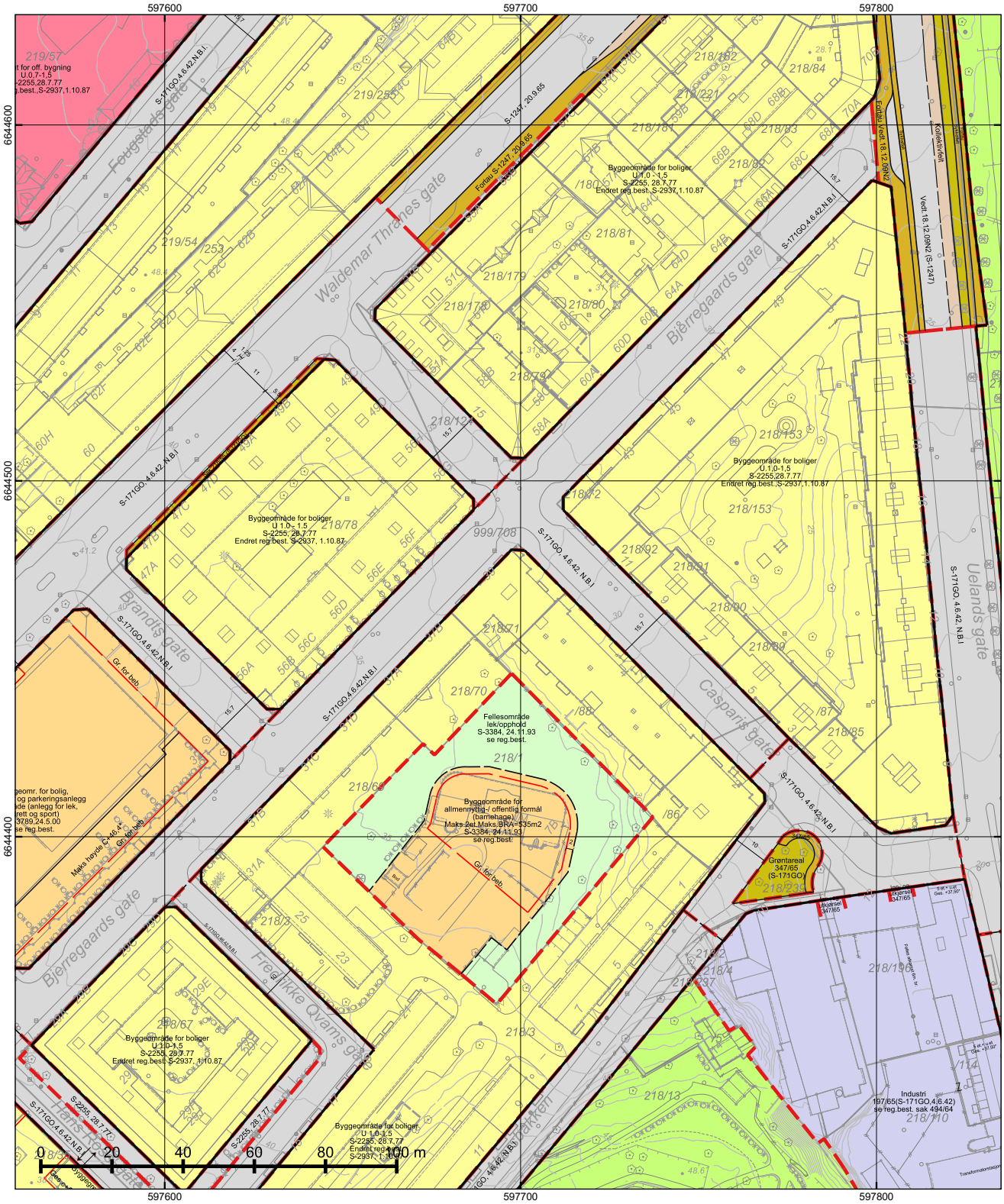
Den anmeldte blokkbebyggelse XXI - XXIII til Caspariusgate ligger på gr.nr. 1 Akersbakken, hvis grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1, og på en del av gr.nr. 3B Bjergstien vist med brun strek og mrk. ABCDEF. Rekvisisjon på oppdeling av arealene er ikke innkommet.

Oslo 10/11-1938

Bygningschefen in off.

mott. 11 NOV 1938

A. Lund



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2026
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: 161937/ 86538358
Adresse: Bjerregaards gate 39
Gnr/Bnr: 218/71

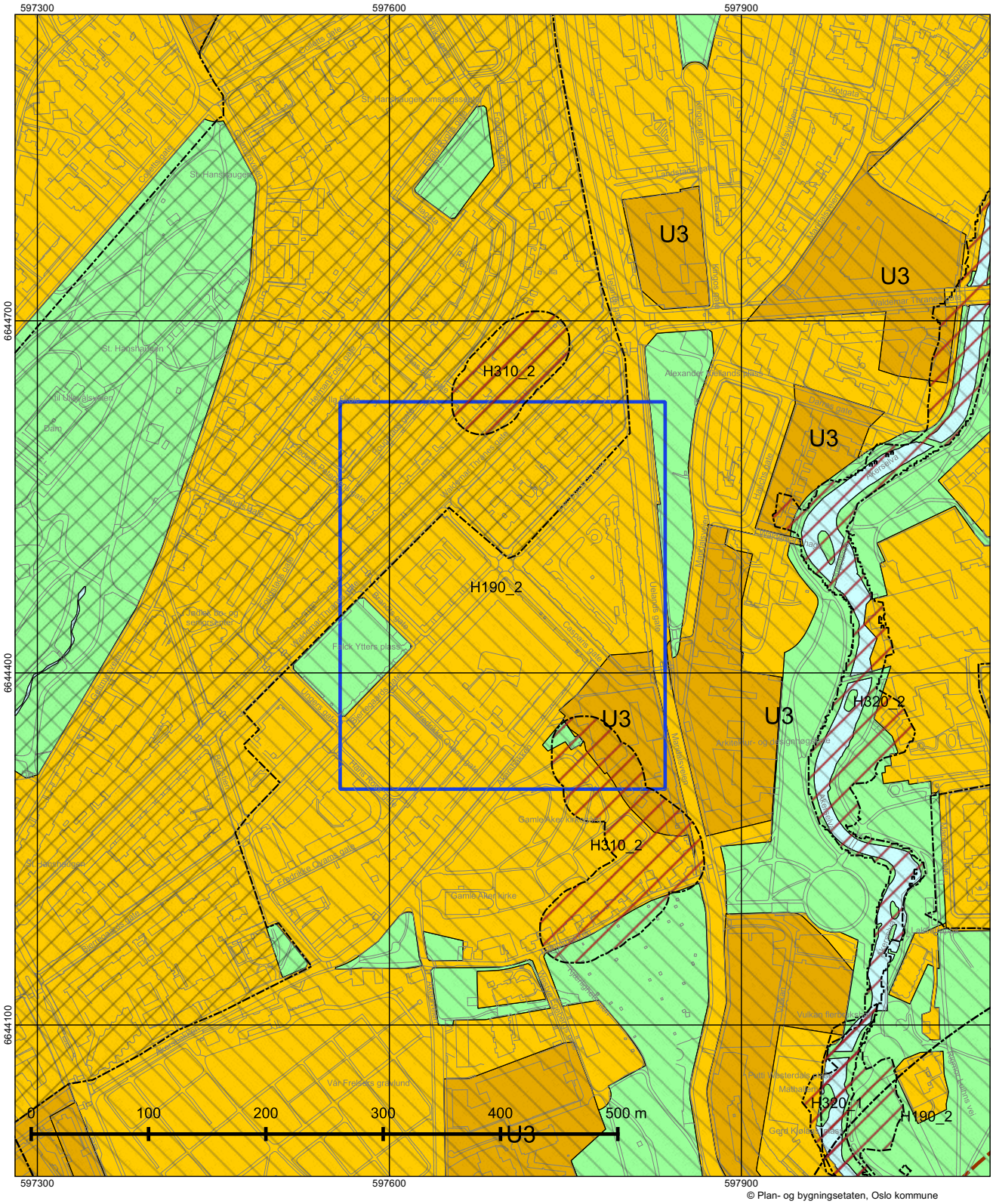
Deres ref.:
Kommentar:

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: 21.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161937/86538358
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



218/71

Begjæring

nr. 8150 / 19 76
avskrift 28/4

218-71

til

Oslo Byskriverembete

om oppdeling av eiendommen Bjerregaardsgt. 39, Oslo,

i eierseksjoner

1. Bjerregaardsgt. 39, Oslo, er en 5 etasjes leiegård med underetasje, som også inneholder kjellerrom, samt kjeller, som inneholder ytterligere kjellerrom. ~~Det er i kjellerrom til hver leilighet~~. Til hver seksjon hører rett til bruk av en kjellerbod etter styrets anvisning til en hver tid.

2. Vi begjærer eiendommen delt opp i 22 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 5.000.- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Panteretten har prioritet ~~etter kr. 1.000.000.-~~ til x) Sameiet plikter å vike prioritet etter 90 % av senere lånetakster. Panteretten er uten opptrinnsrett.

Godtatt 26/5-76

4. Ved vesentlig misligholdelse fra en beboers side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten mot utløsning etter takst utført av autorisert takstmann.

5. Fordelingsliste.

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje nr.	Bto. areal m2	Antall beboels. rom	Kjellerbod nr.	Sameiebrøk
1	01	u.etg.	90	3	01	90/2062
2	02	"	82	2	02	82/2062
3	101	1	89	3	3	89/2062
4	102	1	93	3	4	93/2062
5	103	1	85	2	5	85/2062
6	104	1	111	4	6	111/2062
7	201	2	89	3	7	89/2062
transport.....			639			

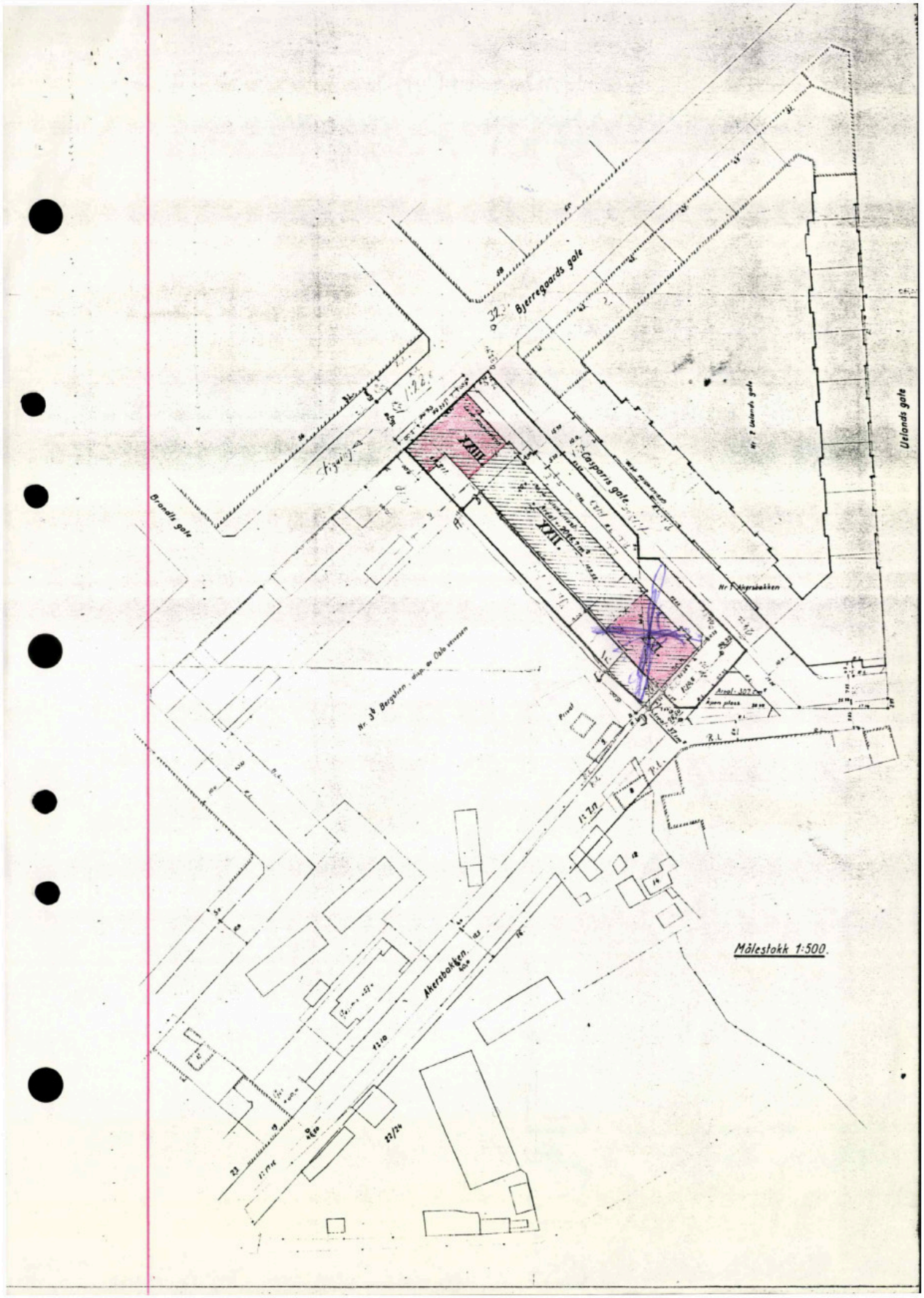
x) etter første tinglyste kjøpesum. 1.000.000

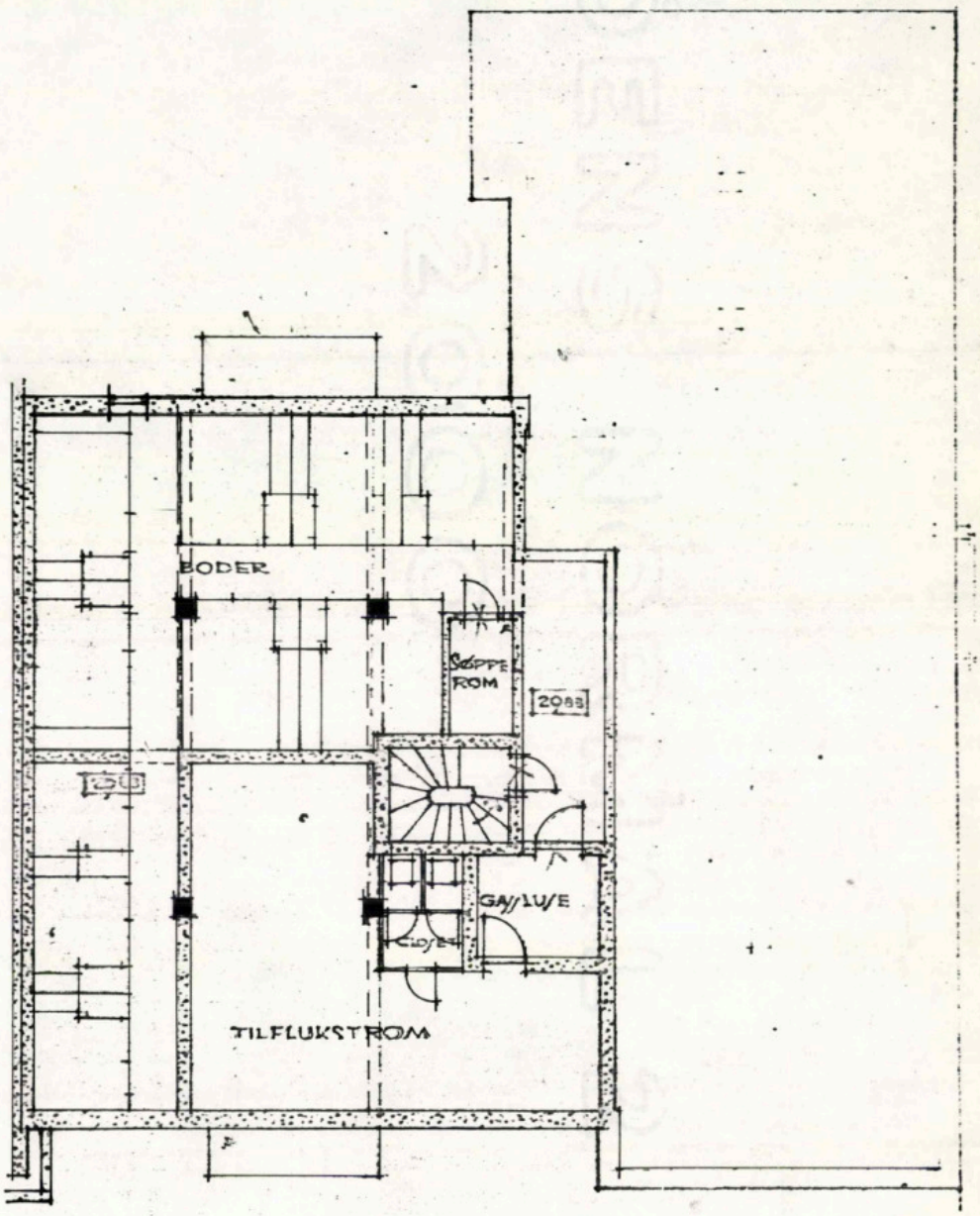
Sek-sjon nr.	Leil. het nr.	Etasje nr.	Bto. areal m2	Antall beboels. rom	Kjeller-bod nr.	Sameie-brøk
transport.....			639			
8	202	2	93	3	8	93/2062
9	203	2	85	2	9	85/2062
10	204	2	111	4	10	111/2062
11	301	3	89	3	11	89/2062
12	302	3	93	3	12	93/2062
13	303	3	85	2	13	85/2062
14	304	3	111	4	14	111/2062
15	401	4	89	3	15	89/2062
16	402	4	93	3	16	93/2062
17	403	4	85	2	17	85/2062
18	404	4	111	4	18	111/2062
19	501	5	89	3	19	89/2062
20	502	5	93	3	20	93/2062
21	503	5	85	2	21	85/2062
22	504	5	111	4	22	111/2062
			2.062			2062/2062

6. Vedlagt oversendes gjenpart av brev fra Oslo kommune, Byplankontoret, vedrørende regulering av denne eiendom.

Oslo, 28. april 1976.

A/S Gamle Akers Boligselskap IV


Bjerregaards gate
Brandts gate
Casparis gate
Uelands gate
Akersbakken
Målestokk 1:500.

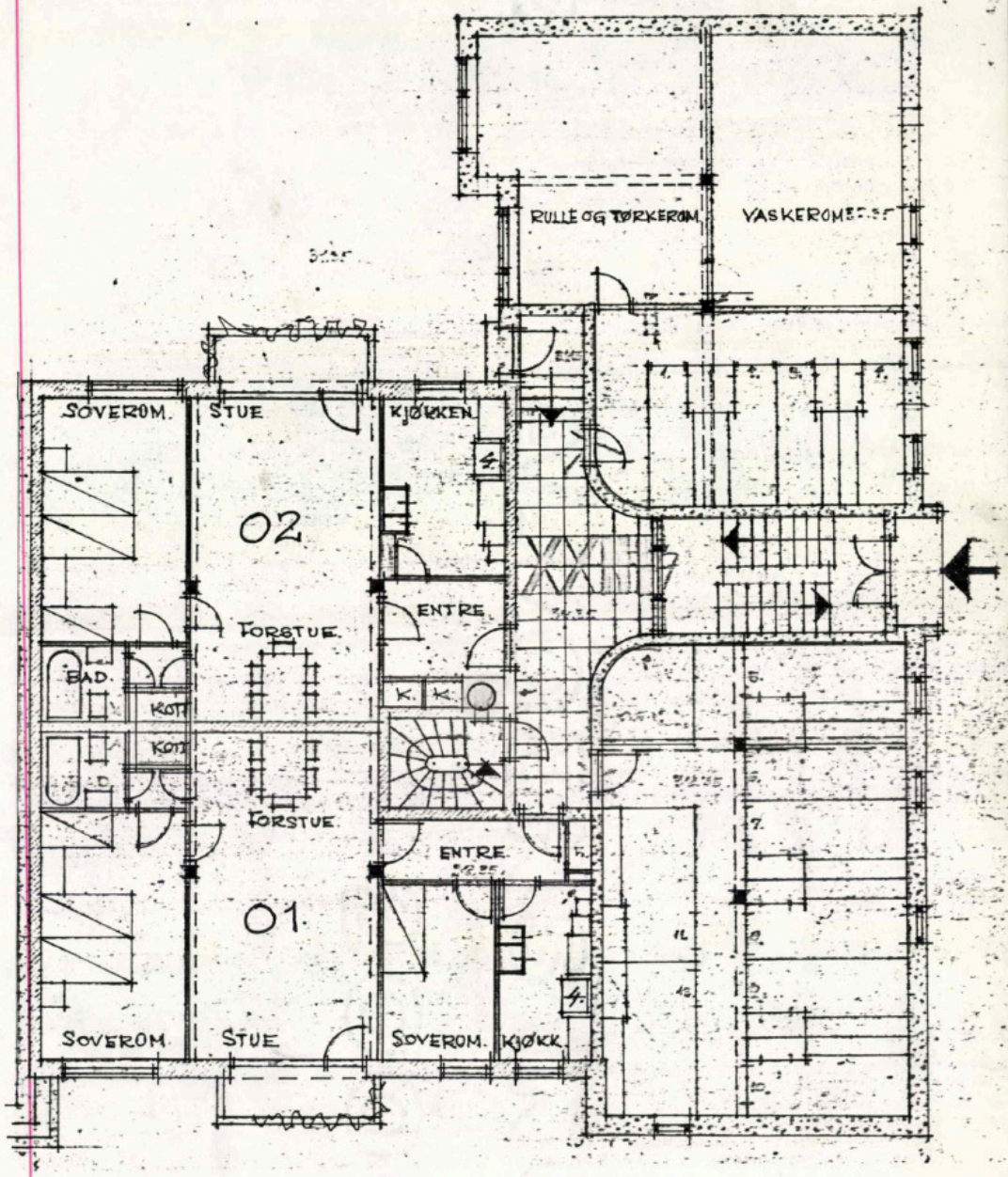


A/S Gamle Akers Boligselskap IV

28/4-76

Bjerregårdgate 39

Plan av kjeller

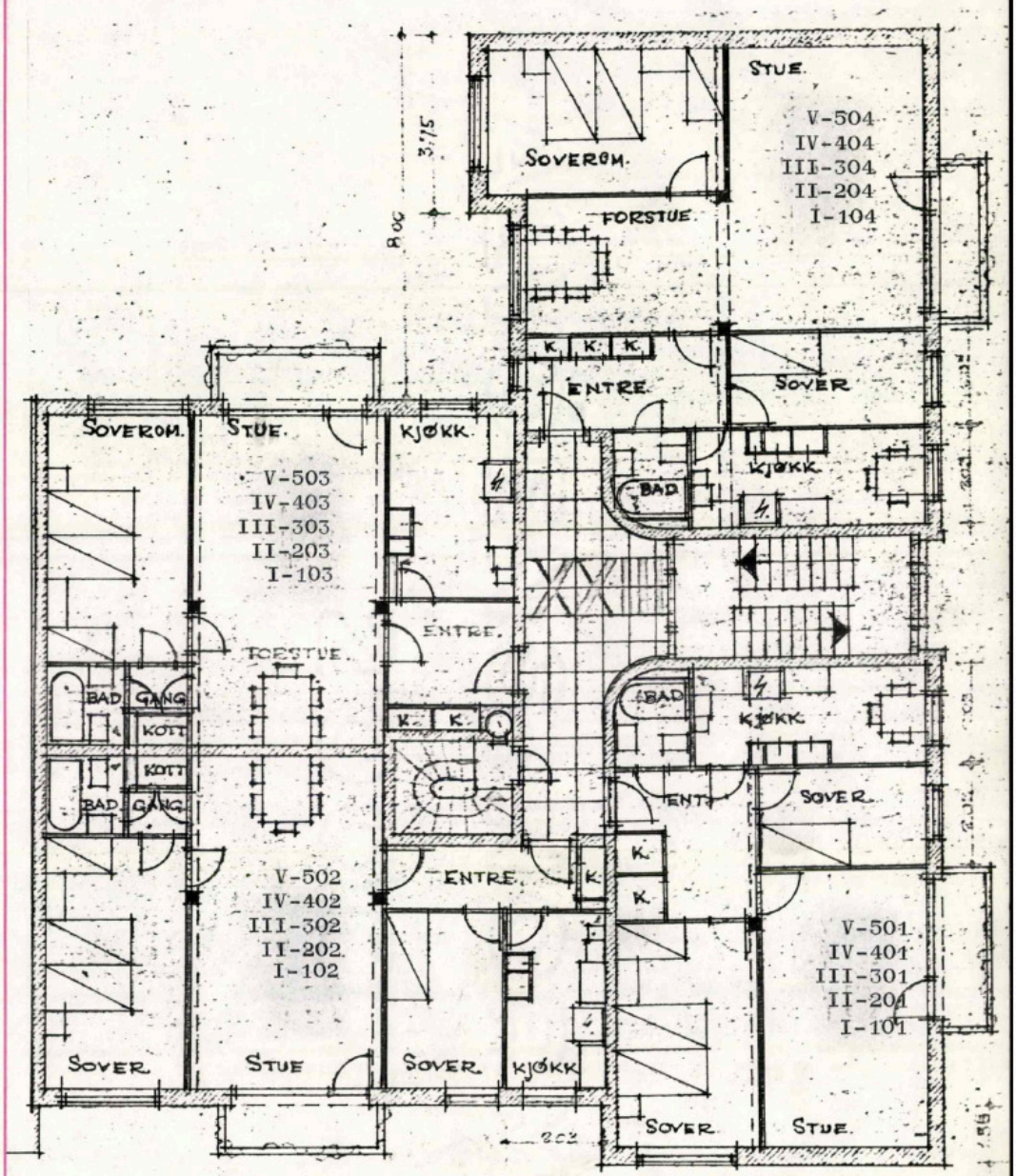


A/s Gamle Akers Boligselskap IV

28/4 -76

Bjerregårdgate 39

Plan av kjeller/underetg.



A/s Gamle Akers Boligselskap IV

Bjerregårdsgate 39

28/4-76

etg plan 1 - 5 et

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

Adv. E. Gulbransen
Lilel Grensen 7

OSLO 1

Saksnr. Arkivnr. J. nr.
2903/76

Deres saksbehandler | Deres henvendelse av | Vår saksbehandler | Dato 26 april -76

Tegner Kitty Berger
KBe/RBø

Deres reguleringsforespørsel vedr. Bjerregaards gate 39.

Eiendommen er i henhold til Nordre bydelsplan I (S-171) regulert til boligformål. I forslaget til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone er denne regulering foreslått opprettholdt.

Byplankontoret er ellers ikke kjent med planer som vil medføre rivning eller vesentlig endring av eiendommen Bjerregaards gate 39.

Detaljplanavdelingen

A. G. Bjerke

J. Christensen

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i 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: 36-0280/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjerregaards gate 39 0174 OSLO
Matrikkel: Gnr 218, bnr 71, snr 11 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Helene Almli

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.almli@nordvikbolig.no
971 99 566