

Æ

# Bjerregaards gate 56A

0174 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



## Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen



finne ditt nye hjem

E



## Oda Heiberg Løvik

EIENDOMSMEGLER

41 46 76 42

ohl@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter .....	90
Kort om oss .....	193

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Bjerregaards gate 56A, 0174 Oslo, Etasje: 4

## MATRIKSEL

Aksjebrevnr. 1171 - 01202 Orgnr. 921768435 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Aksje

## AREALER

Totalt BRA 83 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 75 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

## AREAL

Primærrom: 75 kvm, Bruksareal: 83 kvm, BRA-i: 75 kvm , BRA-e: 8 kvm

Vedlagte plantegninger er målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

2

## BYGGEÅR

1933

## TOMT

Fellestomt 4992 kvm

## PRISANTYDNING

6 950 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Johannes Barbantonis Takstdato: 04.06.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 170 565,- pr. 24.06.03

Andel fellesformue: kr. 9 962,- pr. 24.06.03

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 6 950 000,- (Prisantydning)

kr 170 565,- (Andel av fellesgjeld)

-----

kr 7 120 565,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 4 000,- (Noteringsgebyr)

kr 9 688,- (Transportgebyr)

-----

kr 13 688,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----

kr 7 134 253,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----

kr 7 142 503,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 5 227,- pr. mnd.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Varmtvann og fyring, betjening av andel fellesgjeld, kabel-TV, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, strøm til fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Felleskostnader: Kr. 3 523,-

Eiendomsskatt: Kr. 208,-

Lån/Renter: Kr. 1 496,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

## EIER

Jon Solem

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Vi har gleden av å presentere en lys og flott, gjennomgående 3(4)-roms aksjeleilighet med en attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen. Boligen består av to soverom, separat kjøkken, badrom, stue og spisestue, samt en hyggelig entré.

Ved enkle grep kan man etablere et ekstra soverom ved å flytte kjøkkenet ut i spisestuen.

Balkongprosjekt: Det er vedtatt at det skal bygges balkonger i aksjelaget (godkjent i aksjelaget, søkes nå til Plan- og Bygningsetaten). Dersom søknaden blir godkjent hos Plan- og

Bygningsetaten vil denne leiligheten kunne få balkong.

Kort fortalt:

- \* Veldrevet aksjelag med god vedlikeholdshistorikk
- \* Lave omkostninger, ingen dok.avgift
- \* Varmtvann, fyring, kabel-TV og bredbånd inkl
- \* Store vindusflater, masse lys og sol. Fint utsyn, ingen innsyn
- \* God planløsning med store, gode rom
- \* Nye vann- og soilrør i 2010
- \* Nydelig, barnevennlig bakgård

## PARKERING

Det er flere parkeringshus i nærområdet med mulighet for leie av innendørs parkeringsplass, bl.a. i Bjerregaards gate 2 og i St. Hanshaugen senter vis-a-vis leiligheten (<https://www.apcoa.no/finn-parkering/oslo/st-hanshaugen-senter-p-hus/>).

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 2024:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner

Elbil: 2000 kroner

Motorsykkel og moped: 2975 kroner

El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner

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

## Beliggenhet

### BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen med parken som n r nabo. Parken 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, Roleur, Schr der, Pascal, Kaffebr nneriet og Kolonialen, samt åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, 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. Busstopp for buss nr. 21, 37, 34 og 54 ligger i kort gangavstand fra leiligheten. Nærmeste trikkestopp til boligen er på Bislett. Her går trikk nr. 17 og 18. 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

### TOMT

Fellestomt, 4992 kvm

Nydelig bakgård med stor platting, sittegrupper, grill, lekeplass, sykkelparkering med mer. En liten oase - barnevennlig og trivelig.

### ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

### SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

## Innhold

### INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA: 83 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 75 m<sup>2</sup>: (Entré, gang, spisestue, stue, bad, to soverom og k kken)

- BRA-e: 8 m<sup>2</sup>: (To kjellerboder)

Boligen disponerer to kjellerboder, en på ca. 3,1 kvm og en på ca. 4,9 kvm. Det gjøres oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Vedlagte plantegninger er målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## BYGGEMÅTE

Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv. Yttervegger i murskonstruksjon som er pusset og malt. Etasjeskillere i betong.

Aksjelagets vedlikeholdshistorikk:

2023: Utskifting av 10stk stoppekraner for varmeanlegget i kjeller. Utbedring av platting i bakgård. Utskifting av rustet avløpsstamme i WT47C.

2022: Radonmålinger er fulgt opp, og det er installert utsug av luft fra kjelleren. Sikring av brannbalkonger der det har vært sprekker og nedfall av betongbiter. Installert nye utekraner mot Bjerregaards gate.

2015-2016: Rehabilitering av balkonger og betong.

2012: Nye dører inn mot bakgården. Nytt låssystem.

2011: Oppussing trappeoppganger. Rehabilitering av takbelegg.

2009-2010: Fornying av soilrør. Installasjon nye vannrør.

Installasjon av fjernvarme. Installasjon fiberoptikk.

2007: Maling av vinusfasader.

2006: Fasaderehabilitering. Rehabilitering av takbelegg.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

## PRIMÆRRUM

Primærrum: 75 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Entré, gang, spisestue, stue, bad, to soverom og kjøkken.

## BRUKSAREAL

Bruksareal: 83 kvm

## BODER

Boligen disponerer to kjellerboder, en på ca. 3,1 kvm og en på ca. 4,9 kvm. Det gjøres oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Standard

### STANDARD

Innvendige gulv:

Laminat i alle rom. Flislagt gulv med varme i baderom.

Innvendige vegger:

Malte flater. Flislagte vegger i baderom.

Innvendige himlinger:

Malte flater. Downlights i himling i baderom.

Kjøkken:

Moderne, separat Ikea-kjøkken som består av flatte fronter og benkeplate i laminat. Rikelig med skap- og benkeplass. Hvitevarene består av oppvaskmaskin, ovn, kjøleskap og platetopp. Nedsenket stål vaskeum med ett-greps blandingsbatteri og ventilator over kokesone. Opplegg for vaskemaskin.

Baderom:

Fint, flislagt baderom som består av toalett, servant over innredning, veggskap med speil og dusjkabinett (nytt i 2023). Flislagt gulv med varme og downlights i himling.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Boligen får varmtvann fra byggets felles fjernvarmeanlegg.

Radiator plassert i stuen, kjøkken og på soverommene, varmes via felles for bygget fjernvarme. Flislagt gulv med varme i baderom.

### ENERGIMERKING

Energijattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter F

## Økonomi/drift

### EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

### FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 227,- pr.mnd.

Varmtvann og fyring, betjening av andel fellesgjeld, kabel-TV, bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, strøm til fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

### SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: DNBOR-18844

Type: S

Restsaldo: Kr. 16 579 052,-

Restløpetid: 14 år 5 md.

Term per år: 4

Type rente: Flyt

Rente (03.06.24): 4,75%

Lånenummer: DNB01-16365320385

Type: A

Restsaldo: Kr. 1 489 782,-

Restløpetid: 17 år 7 md.

Term per år: 4

Type rente: Flyt

Rente (03.06.24): 4,84%

Lånenummer: HUS301-11500125 10

Type: S

Restsaldo: Kr. 2 654 211,-

Restløpetid: 12 år 8 md.

Term per år: 4

Type rente: Flyt

Rente (03.06.24): 4,57%

Lånenummer: OBOS01-98207469475

Type: A

Restsaldo: Kr. 5 906 615,-

Restløpetid: 21 år 6 md.

Term per år: 12

Type rente: Flyt

Rente (03.06.24): 6,60%

Samlet gjeld: Kr. 26 629 660,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer: DNBOR-18844

Restsaldo: Kr. 106 192,-

Kapitalkostnader: Kr. 1 037,-

Lånenummer: DNB01-16365320385

Restsaldo: Kr. 9 545,-

Kapitalkostnader: Kr. 68,-

Lånenummer: HUS301-11500125 10

Restsaldo: Kr. 17 002,-

Kapitalkostnader: Kr. 178,-

Lånenummer: OBOS01-98207469475

Restsaldo: Kr. 37 826,-

Kapitalkostnader: Kr. 268,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 171.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

## FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring Polisenummer: 3325147

## FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 784 980,- Som sekundærbolig Kr. 6 782 925,-

## AKSJELAG

Aksjelag: Bjerregaardsgates Boligselskap A/S, Orgnr: 921768435

Aksjeselskapet består av 160 leiligheter knyttet til aksjer. Bjerregaardsgates Boligs. AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med orgnr. 921768435, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Bjerregaards Gate 56 A-H

Waldemar Thranes Gt 47 A-D

Waldemar Thranes Gt 49 A-D

Gårds- og bruksnummer: 218/78.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Felleskostnadene økes 1. januar med 3-5% årlig. Det er ikke planlagt noe større vedlikehold per nå, men de har kontinuerlig vedlikehold.

Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via [skatteetaten.no/epost](https://skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Boligen er en aksjeleilighet, og selve eiendommen eies av et aksjeselskap (Boligaksjeselskapet). Et boligaksjeselskap har flere likhetstrekk med borettslag. Kjøp av en aksjeleilighet innebærer at man kjøper en aksje i boligaksjeselskapet som gir boretts til en bestemt bolig i eiendommen. Det påløper ikke dokumentavgift når man kjøper en aksjeleilighet, og leiligheten tinglyses ikke i Grunnboken. Din rettighet som eier registreres i stedet i aksjeeierboken. Boligaksjeselskaper reguleres av aksjeloven og deler av borettslagsloven, der §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 samt § 13-5 gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4. Eierne av aksjene får medbestemmelsesrett i boligaksjeselskapet sammen med de øvrige aksjonærene, innenfor rammene av aksjeloven, selskapets vedtekter og borettslagsloven.

Selve kjøpsavtalen er regulert av kjøpsloven, men en forutsetning for salget er at avhendingsloven gjelder så langt den passer. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i boligaksjeselskapets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som kan fås ved henvendelse til megler.

## FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS.

## STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

## FORKJØPSRETT

Det foreligger ikke forkjøpsrett for boligaksjeselskapets medlemmer.

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør delvis av "rør i rør" systemet og kobberrør. Det opplyses i tidligere salgsoppgave om at "rør i rør" ble installert i 2010 i regi av aksjelaget.

Det er avløpsrør i plast. Det opplyses i tidligere salgsoppgave om at ny soilrør og avløpsrør ble installert i 2010 i regi av aksjelaget.

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene og via luftespalter på vinduene.

Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Boligen får varmtvann fra byggets felles fjernvarmeanlegg.

Radiator plassert i stuen, kjøkken og på soverommene, varmes via felles for bygget fjernvarme.

Elektrisk anlegg med automat sikringer.

Sikringskap plassert i felles trappoppgang.

Det ble i 2022 montert felles brannvarslingsystem i leilighetene og ny brannslukkingsapparat plassert i skap i entréen.

## DYREHOLD

Kjæledyr er tillatt etter skriftlig søknad til styret.

## DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsøreliste.

## RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1934/910725-1/105 Best. om vann/kloakkledn.  
11.09.1934

1935/990826-1/105 Erklæring/avtale  
14.03.1935

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1944/301616-1/105 Obligasjon  
08.07.1944

BELØP: NOK 656.500

Panthaver:Bjerregaardsgate Boligselskap AS  
Org.nr: 921768435

1963/513546-1/105 \*\* Prioritetsbestemmelse  
17.09.1963

Prioritet etter kr. 2.320.000,- uten opptrinnsrett

1969/517084-1/105 \*\* Transport av panthaver  
16.09.1969

Fra:Realbanken

Lnr: 1116068

Til:Abc-Bank

Lnr: 1086573

1974/503348-1/105 \*\* Tinglysing på nytt  
19.02.1974

2000/72218-1/105 \*\* Transport av panthaver  
01.12.2000

Fra:Abc-Bank

Lnr: 1086573

Til:Vaagen & Westly Eiendomsavd As

Lnr: 5574045

2007/188311-1/200 \*\* Transport av panthaver  
09.02.2007

Fra:Vaagen & Westly Eiendomsavd As

Lnr: 5574045

Til:Bjerregaardsgate Boligselskap AS

Org.nr: 921768435

1989/88980-2/105 Erklæring/avtale  
15.12.1989

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Med flere bestemmelser

2007/115550-1/200 Pantedokument  
09.01.2007

BELØP: NOK 4.610.000

Panthaver:HUSBANKEN

Org.nr: 942114184

Uomsettelig

2007/1053496-1/200 Pantedokument  
20.12.2007

BELØP: NOK 20.000.000

Panthaver:DNB BANK ASA

Org.nr: 984851006

Uomsettelig

Elektronisk innsendt

2011/779253-1/200 Pantedokument



27.09.2011  
BELØP: NOK 10.000.000  
Panthaver:DNB BANK ASA  
Org.nr: 984851006

2015/563363-1/200 Pantedokument  
23.06.2015  
BELØP: NOK 7.000.000  
Panthaver:OBOS-BANKEN AS  
Org.nr: 911986884  
Uomsettelig  
Elektronisk innsendt

2022/387705-1/200 Pantedokument  
07.04.2022 14:09  
BELØP: NOK 1.600.000  
Panthaver:DNB BANK ASA  
Org.nr: 984851006  
Elektronisk innsendt

### UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

### VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

### REGULERING

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Vulkan 13 med flere - Nye Broverkstedet - Dialogfase før offentlig ettersyn  
Saksnummer: 20211711 - Regulerings sak. Mottatt sak:  
27.06.2022

Broverkstedet fra 60-tallet, dagens flerbrukshall, ligger godt skjult, som et bygg med fire baksider. Det spennende programmet på innsiden med bl.a basket på eliteserienivå, Einar Granum Kunstfagskole og klatrehall, og disse er i liten grad synlig/eksponert for dem som ikke selv er aktive brukere av tilbudet. Vi/Asplin Ramm ønsker derfor å endre Broverkstedet fra et lukket, introvert bygg til et utadrettet prosjekt, som en bedre integrert med den sørlige «mer kjente» delen av Vulkan. Et nytt

prosjekt skal søke å gi nye og bedre fasiliteter for kultur, kunst, idrett og trening ,og legge til rette for nye byrom og aktivitet på gateplan. Planforslaget vurderes som godt egnet for å etablere attraktive boliger i de øverste etasjene, som vil bidra til aktivitet på Vulkan gjennom døgnet. Det er ønskelig å skape en alternativ forbindelse gjennom tomten for å skape et nytt og spennende byrom, og samtidig avlaste den trange delen av Vulkangata mellom Flerbrukshallen og Nordre kvartal. Det er også ønskelig å bruke prosjektet å åpne Vulkan mot Akerselva, og å tilgjengeliggjøre elverommet og trekke det grønne inn. Det er et overordnet politisk ønske om flere boliger i indre by, og planforslaget bidrar til å imøtekomme dette på en spennende måte.

For mer informasjon, se  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=20211711>

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Planforslag til offentlig ettersyn - Sykkeltrasé  
Saksnummer: 202207037 - Regulerings sak. Mottatt sak:  
03.11.2023

Bymiljøetaten foreslår å omregulere Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2. Hensikten med reguleringsplanen er å oppgradere sykkelfelt i deler av Ullevålsveien og Sognsveien til sykkelanlegg etter Oslostandard for sykkeltilrettelegging. Samtidig skal hensynet til møteplasser, HC-parkering og varelevering ivaretas. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

For mer informasjon, se  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202207037>

Eugenies gate 12 - planforslag til offentlig ettersyn - Utvidelse av skolegård Bolteløkka skole  
Saksnummer: 202009589 - Regulerings sak. Mottatt sak:  
15.06.2020

Bolteløkka skole har små utearealer, og Oslo kommune har vedtatt at disse skal utvides ved å innlemme deler av tomten i Eugenies gate 12 i skolegården, et areal på ca. 580 m2. Hensikten med reguleringen er å utvide uteoppholdsarealene for elevene ved Bolteløkka skole. Planforslaget skal legge til rette for lek og uteopphold, og samtidig opprettholde naturpreget og den naturlige vegetasjonen på tomten.

For mer informasjon, se  
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202009589>

Lovisenberggata 15 med flere - Dialogfase etter offentlig ettersyn - Tjenesteyting - Helse, pleie, omsorg med mere  
Saksnummer: 201711927 - Regulerings sak  
Mottatt sak: 10.08.2017

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg (SDL) foreslår å omregulere Lovisenberggt. 15 m.fl. fra allmenntilleggsformål, institusjon, sykehus, administrasjon, bolig og friområde til

sykehus- og omsorgsformål, undervisning og administrasjon, boliger og bevaring av kultur- og naturmiljø m.m. Hensikten er å sikre funksjonelle utbyggingsvolumer for Lovisenberg i et lengre tidsperspektiv. Planforslagets tørrelse og utnyttelse har utløst krav til planprogram med konsekvensutredning. Hovedtyngden av ny bebyggelse legges i nord med forbindelser til tilliggende gater og strøk. Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale planforslaget, og fremmer alternativ 2 med reduserte høyder, større grad av bevaring og lavere andel boliger.

For mer informasjon, se

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201711927>

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 950 000,- (Prisantydning)

kr 170 565,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 7 120 565,- (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger:

kr 4 000,- (Noteringsgebyr)

kr 9 688,- (Transportgebyr)

-----  
kr 13 688,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 134 253,- (Totalpris inkl omkostninger)

### Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 7 142 503,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Visningshonorar kr. 3 500,- per visning (selger dekker kun de to første visningene, evt. flere er kostnadsfrie) (Kr.3 500)

Fakturagebyr (factoring) (Kr.3 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 120 565,-) (Kr.49 843,96)

Heising Finn.no (Kr.2 000)

Urådighet selger (Kr.4 000)

Foto (Kr.5 000)

Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.3 020)

Innhenting av offentlige opplysninger (Kr.1 000)

Markedspakke (Kr.18 900)

Oppgjør (Kr.9 900)

Tilrettelegging (Kr.14 900)

Tilstandsrapport og plantegning (Kr.9 650)

Totalt kr. (Kr.125 213,96)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAGSNUMMER

125-24-0310

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få

tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av

transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

#### **AVDELING**

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS  
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen  
Org. nr: 931569082  
Hegdehaugsveien 24  
0352 Oslo  
Tlf:

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF / Partner Anders Andersen

#### **SAKSBEHANDLERE**

Anders Andersen  
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Mob: 98 83 74 52 / E-post: [aa@eie.no](mailto:aa@eie.no)

Oda Heiberg Løvik  
Eiendomsmegler  
Mob: 41 46 76 42  
[/ E-post: [ohl@eie.no](mailto:ohl@eie.no)

Ξ

# Premium rådgivning

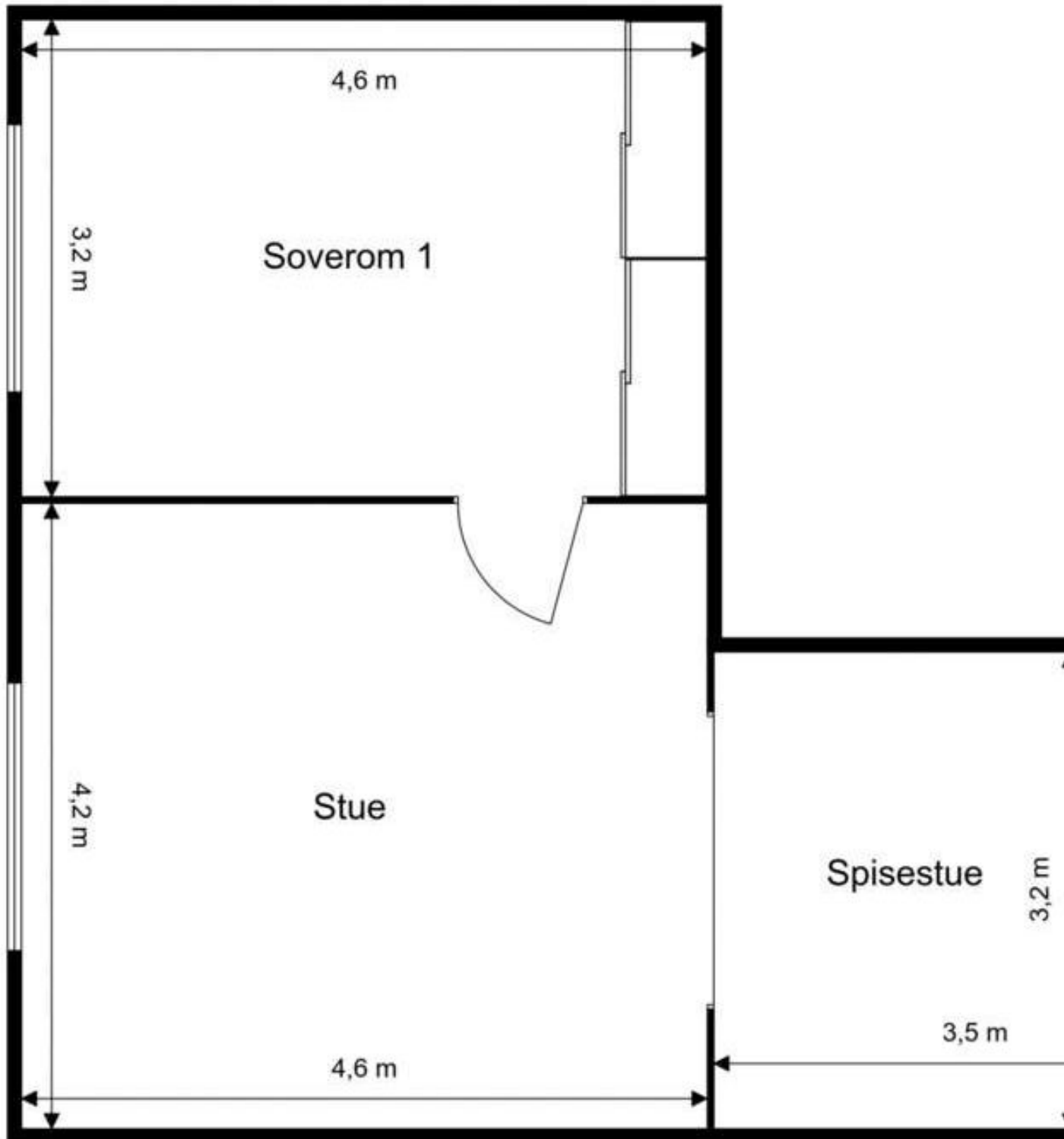
EIE eiendomsmegling



# DITT NYE HJEM?



# Bjerregaards gate 5 4. Etasje

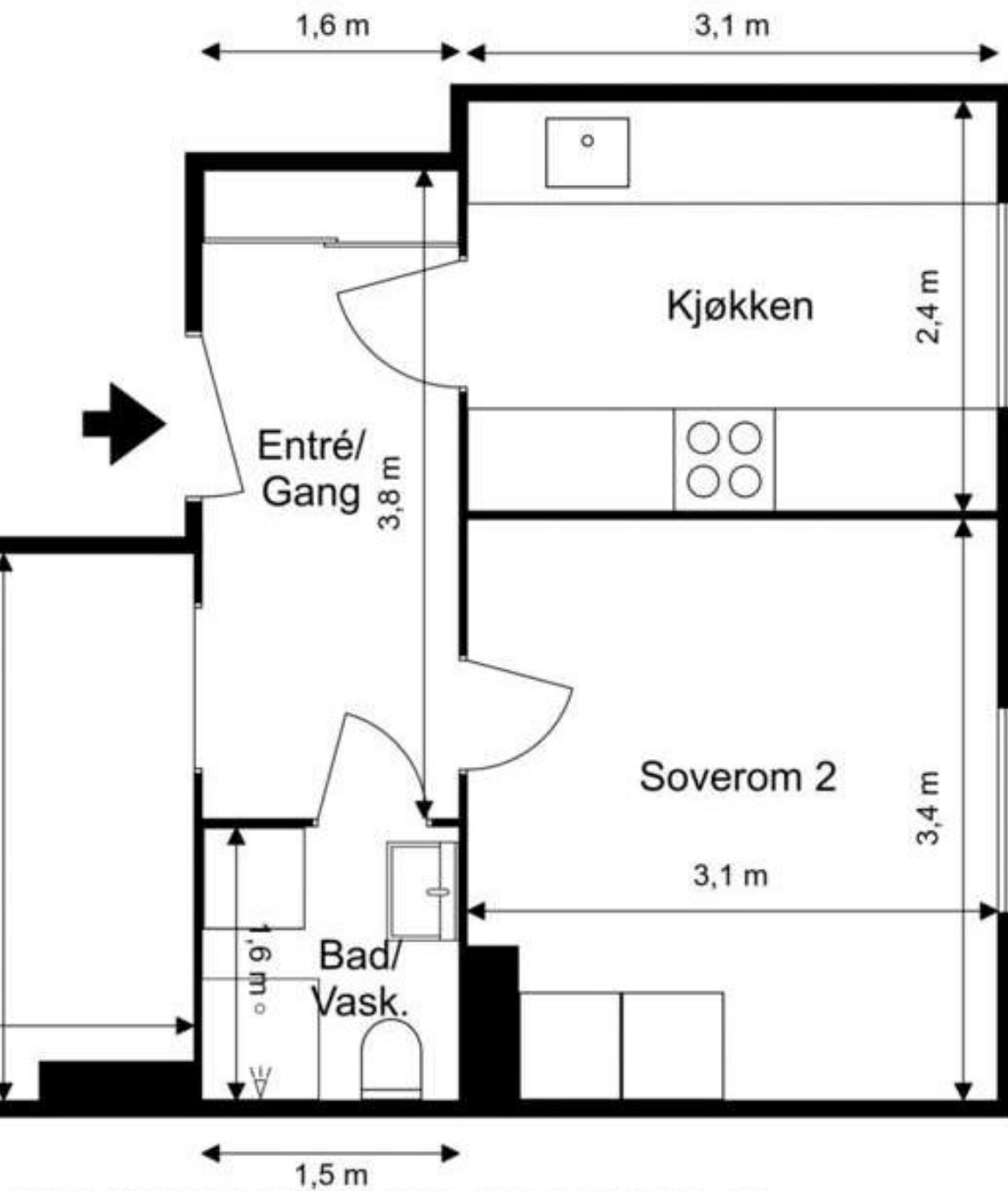


Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljprosjekt.



56A 0174 Oslo

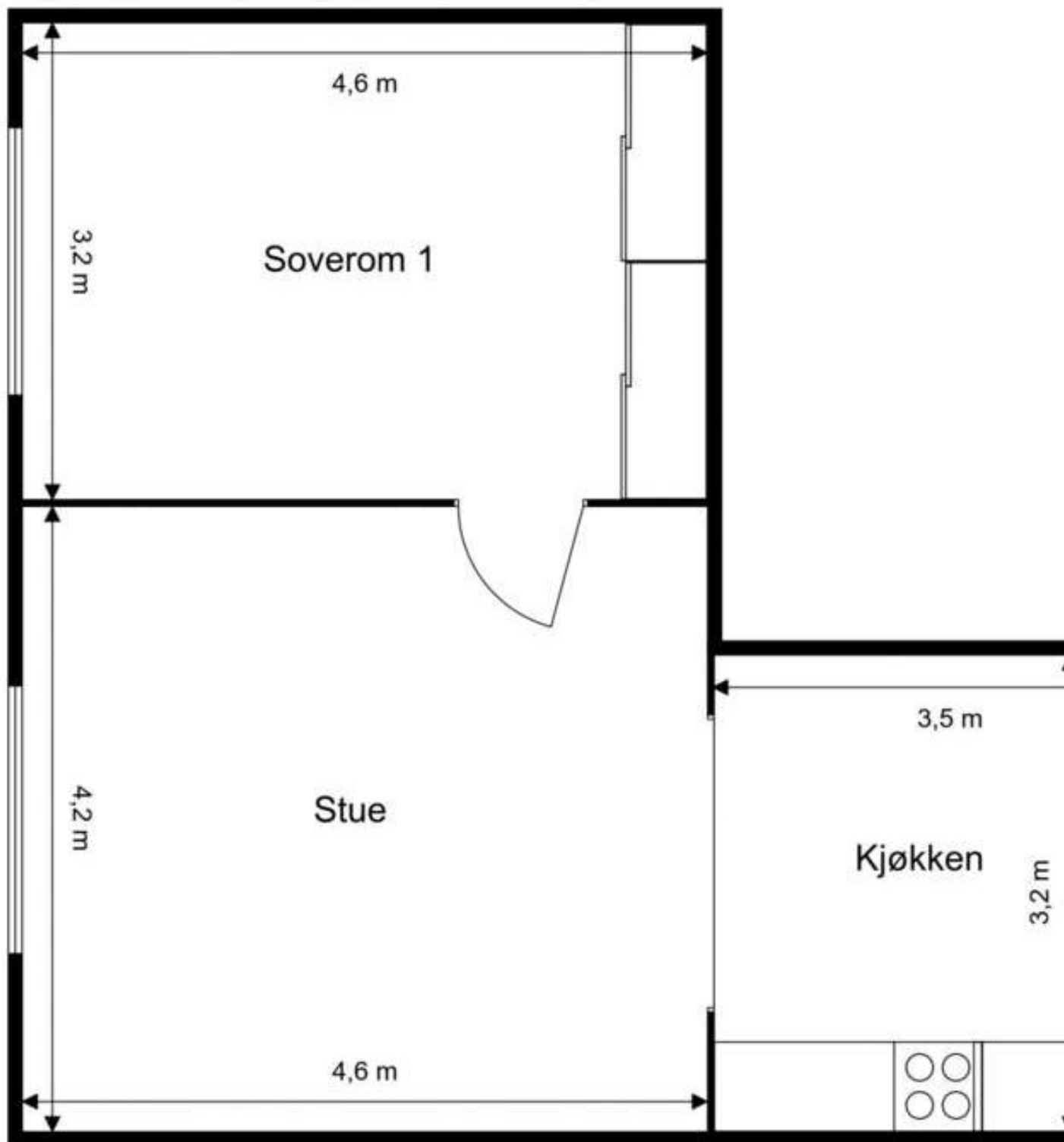
e



Måling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

# Bjerregaards gate 5

## 4. Etasje



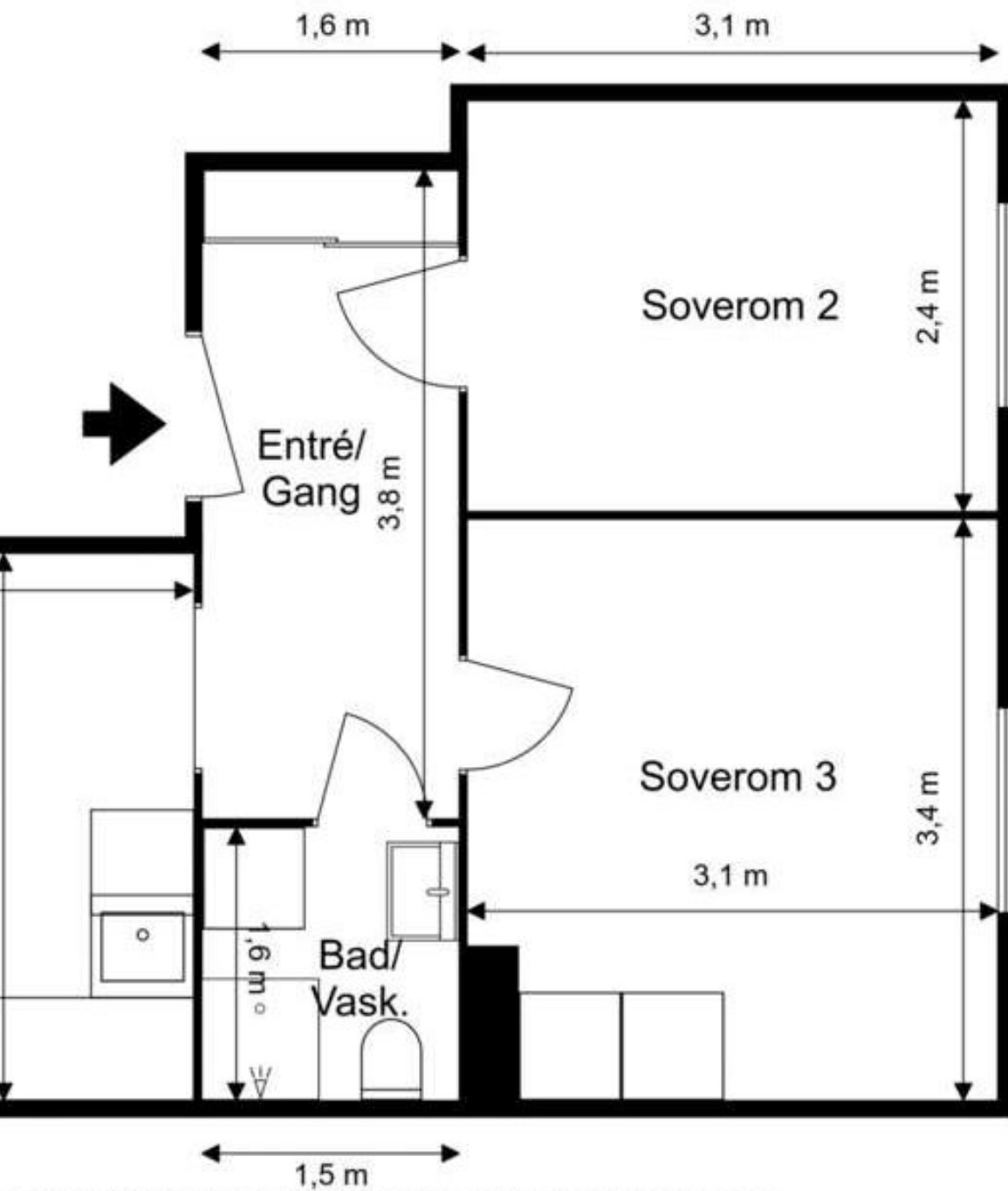
Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljprosjekt.





56A 0174 Oslo

e



Måling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

















# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)

















































































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)







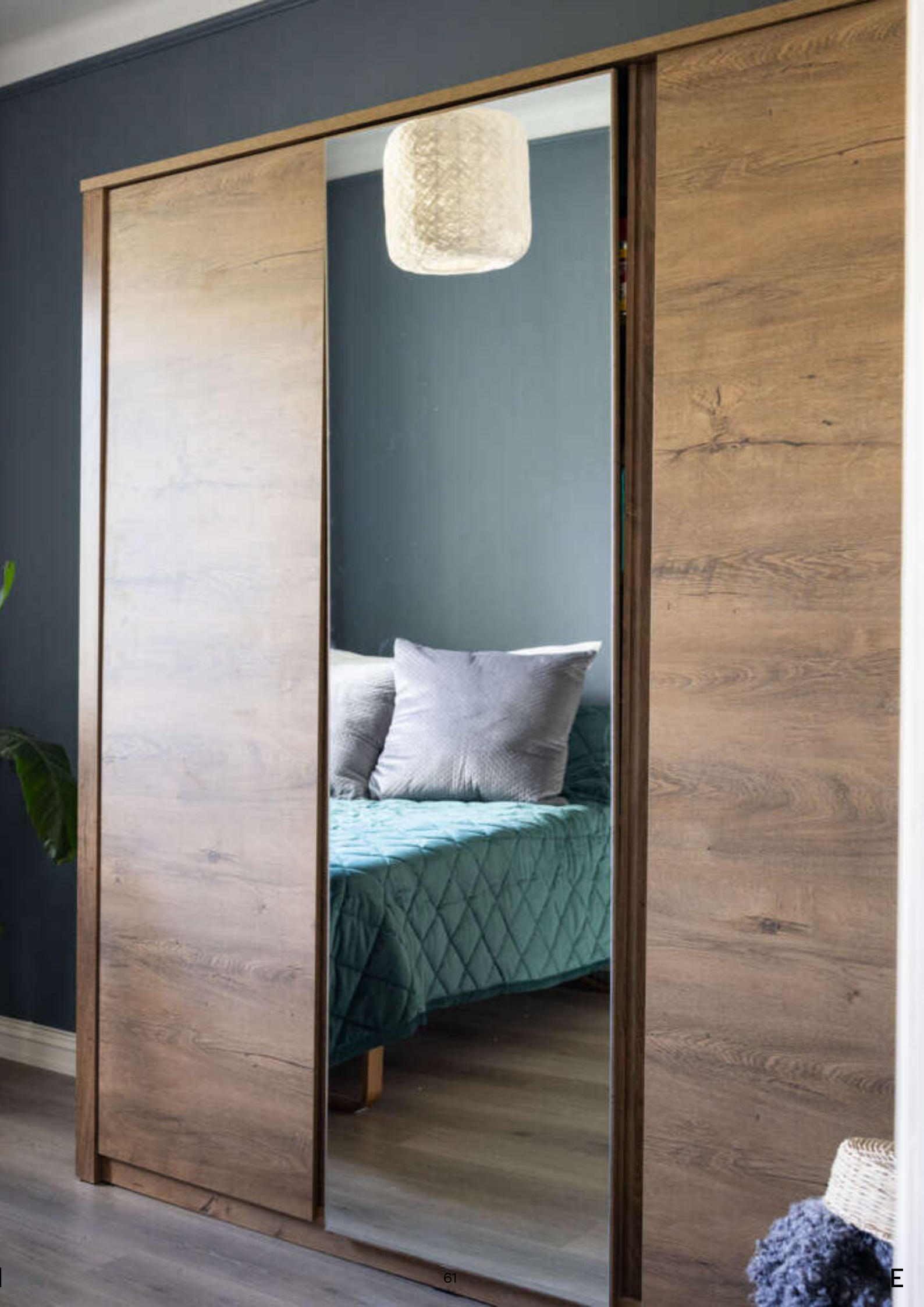


















# Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning





















王

Boligen din er *verdifull*,  
opplevelsen av å bruke  
EIE skal også være det.  
Derfor kaller vi det  
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling









































**E**

**Både mennesker og boliger er forskjellige,  
men en vellykket prosess har alltid én viktig  
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

**EIE – Premium rådgivning**

EIE eiendomsmegling











Gutta  
på  
Kaugen

★  
smakfulle  
grønnsaker

★  
fløtt fra  
Albert Idsøe

★  
chevre fra  
Undredal

★  
egg fra  
Soten

★  
Grøstad  
gris



TRÅ

OLD SINGSTUE  
TRÅEN







N E N

GY

DIE  
TRY





## Klellands Hus

COOP  
megla  
9 03 06

XXXXXXXXXX

XXXXXX  
XXXXXXXXXX

XXXXXX  
XXXXXXXXXX

XXXXXX  
XXXXXXXXXX

XXXXXX  
XXXXXXXXXX

XXXXXX  
XXXXXXXXXX

XXXXXX  
XXXXXXXXXX

XXXXXX  
XXXXXXXXXX

XXXXXX  
XXXXXXXXXX

XXXXXX  
XXXXXXXXXX

XXXXXX  
XXXXXXXXXX

XXXXXX  
XXXXXXXXXX

XXXXXX  
XXXXXXXXXX

XXXXXX  
XXXXXXXXXX





# INFORMASJON & DOKUMENTER





Attestation  
8 Tegning

N<sup>o</sup> 808  
1933

1. V.

### Expeditions-Dokument

angaaende *Vænningskveiv*

paa Matr.-No. *47 W. Thrauesgate*

Indlevert *18 mai 1933*

Attestert *15/3 1937*

*Duplicat sendt kretsingen*

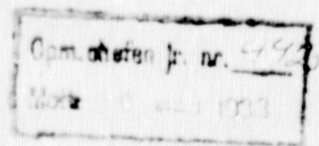
Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.

Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Regulering-bestemmelser, paa-  
hvilende Servituter nr. V, samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloak-  
væsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den *18<sup>de</sup> mai 1933*

*H. Skjold*

*W. Thraue 47*



442/33

Oversendes hr. reguleringschefen.

Kartforretning er ikke begjært. Det anførte matr.nr.  
vil bli bibeholdt.

Oslo opmaalingsvesen 22 mai 1933.

*Kjeller*



ANMELDELSE.

1 skrivelse  
2 bl. tegninger

Ferdig attestert

1532/38

## Ekspedisjons-Dokument

angående Forendr. varmeanlegg

på matr.nr. 56 Bjerregaards gate

Innlevert 5. sept. 1938

Attestert

Oversendes hr. brannchefen.

Oslo, den 6-9-1938.

Th

3363/38

*E. S. Strand*

H.S.

3363/38. Bjerregårdsgate 56. Forandr. av varmeanlegg.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Kjelenes heteflate er:  $80 + 3 \times 31,4 = 174,2 \text{ m}^2$ .

Anmeldelsen anbefales på betingelse av at fyr-  
rummet skaffes frisklufttilførsel direkte fra det fri ved kanaler  
med samlet lysåpning minst  $4800 \text{ cm}^2$ . Kanalen bør munne ut ved gul-  
vet og må ikke være forsynt med spjell eller rister som kan hindre  
trekken.

Oslo brandvesen den 12. sept. 1938.

*Bygnings*

*Th*

*A. d. til innstilling.*

*Oslo 16. sept. 1938.*

*E. S. Strand*



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Arkitektskap AS  
Torggata 33  
0183 OSLO

Dato: 20.04.2016

Deres ref.: Vår ref.: 201510289-5 Saksbeh.: Tommy Monge  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: BJERREGAARDS GATE 47 - 49 - Eiendom: 218/78/0/0  
56

Tiltakshaver: BJERREGAARDSGATE Adresse: Postboks 6668 St Olavs plass OEF  
BOLIGSELSKAP AS AS, 0129 OSLO

Søker: Arkitektskap AS Adresse: Torggata 33, 0183 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest - Bjerregaards gate 47 - 49 - 56

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 12.04.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

### Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201510289

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	1	24.04.2015	1/14
Snitt, balkong	B-1422-12	21.05.2015	1/19
Fasader Bjerregaards gate og Brandts gate	A40-1	12.04.2016	4/3
Fasader Casparis gate og Waldemar Thranes gate	A40-2	12.04.2016	4/4

### Klageadgang

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

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.04.2016 av:

Tommy Monge - Saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

### Kopi til:



www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

02 180  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA



BJERREGAARDSGATE BOLIGSELSKAP AS, Postboks 6668 St Olavsplass OEF AS, 0129  
OSLO

MIDT-TELEMARK BRANNSERVICE AS  
Postboks 184  
3833 BØ I TELEMARK

Deres ref.: Bent Pallesen  
Vår ref. (saksnr.): 202119158 - 5  
**Oppgis alltid ved henvendelse**  
Saksbehandler: Belin Fatahi  
Dato: 29.03.2022

Adresse: BJERREGAARDS GATE 56  
Tiltakshaver: Bjerregaardsgates Boligselskap A/S  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus  
Eiendom: 218/78/0/0  
Søker: MIDT-TELEMARK BRANNSERVICE AS  
Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest – Bjerregaards gate 56

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 23.03.2022.**

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

## Godkjente tegninger og kart

**Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202119158**

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller			1/5
Plan 1 etasje			1/6
Plan 2 etasje			1/7
Plan 3 etasje			1/8
Plan 4 etasje			1/9
Plan 5 etasje			1/10



Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

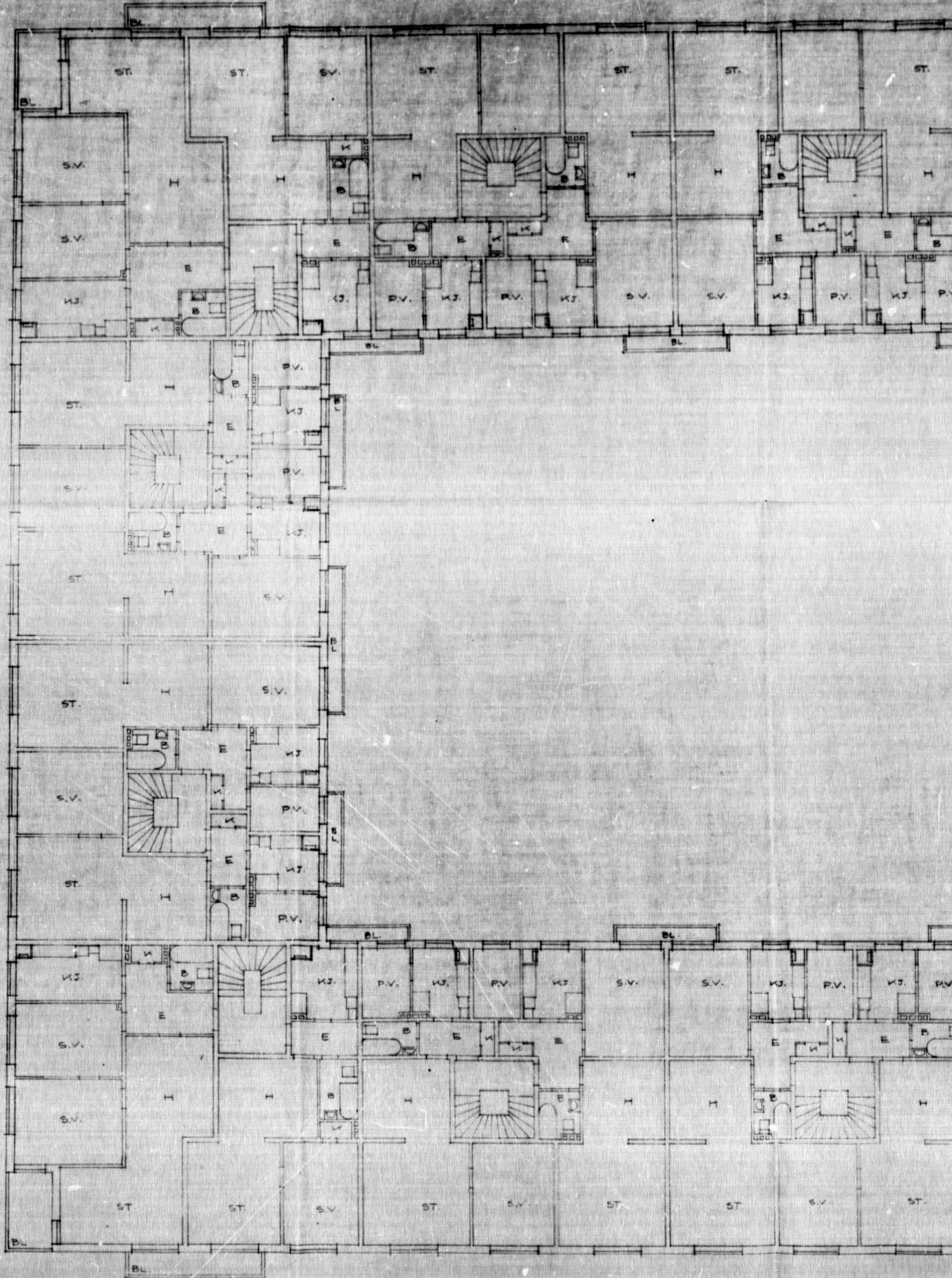
8/10/20

WALD. THRANESGATE, NO. 47, 49.  
BYRREGAARDSGATE, NO. 56, 56B.

MÅL. 1:1100.

2-3-4-5 ETG. PLAN

JERREGAARDSGATE, NO. 56B.



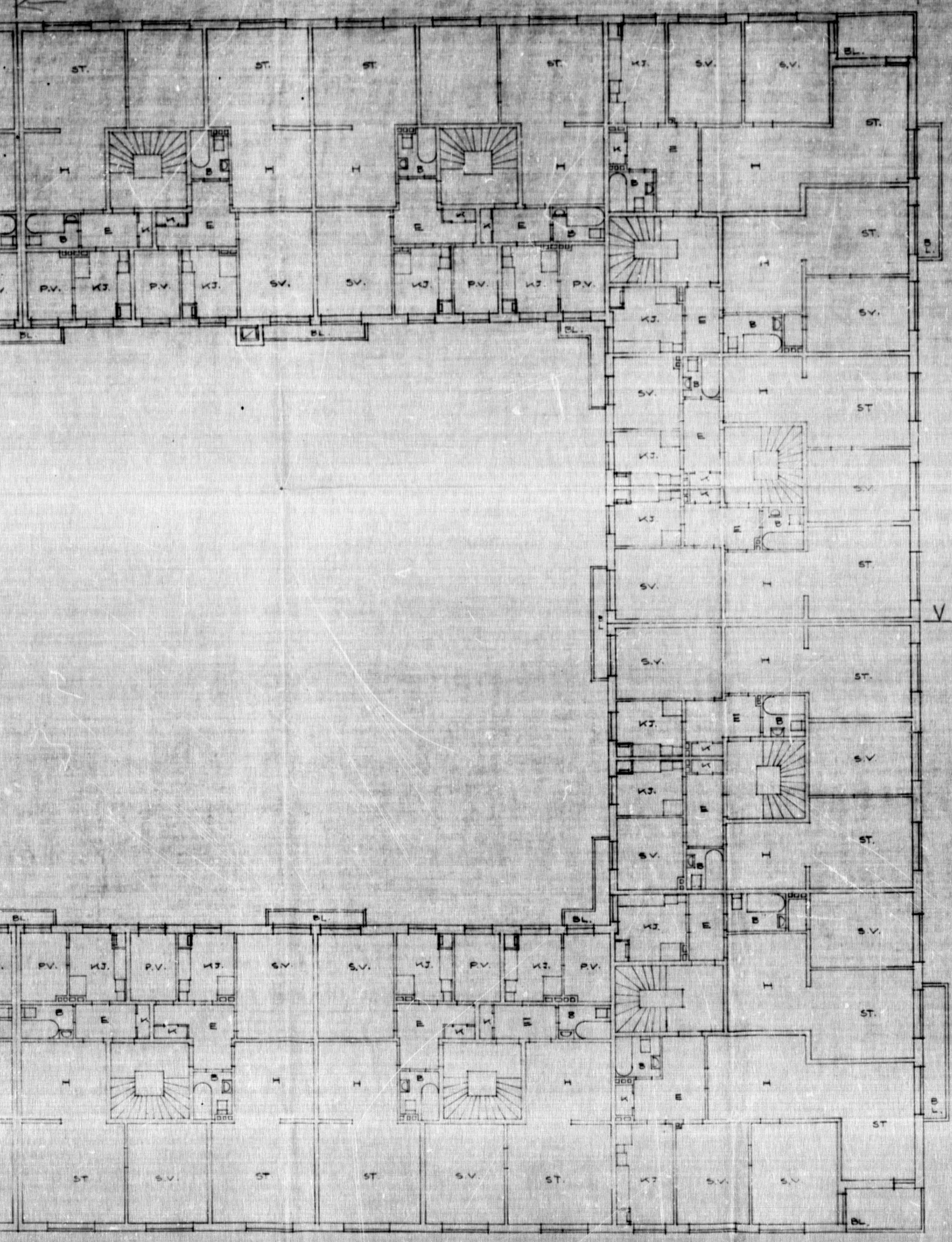
WALD. THRANESGATE, NO. 49.



TEGNFORKLARING  
 ST. STUE + AV. PIKE V.  
 SV. SOVE V. H. HALL  
 KJ. KJØKKEN  
 E. ENTRE B. BAD W.C.  
 K. KOTT.

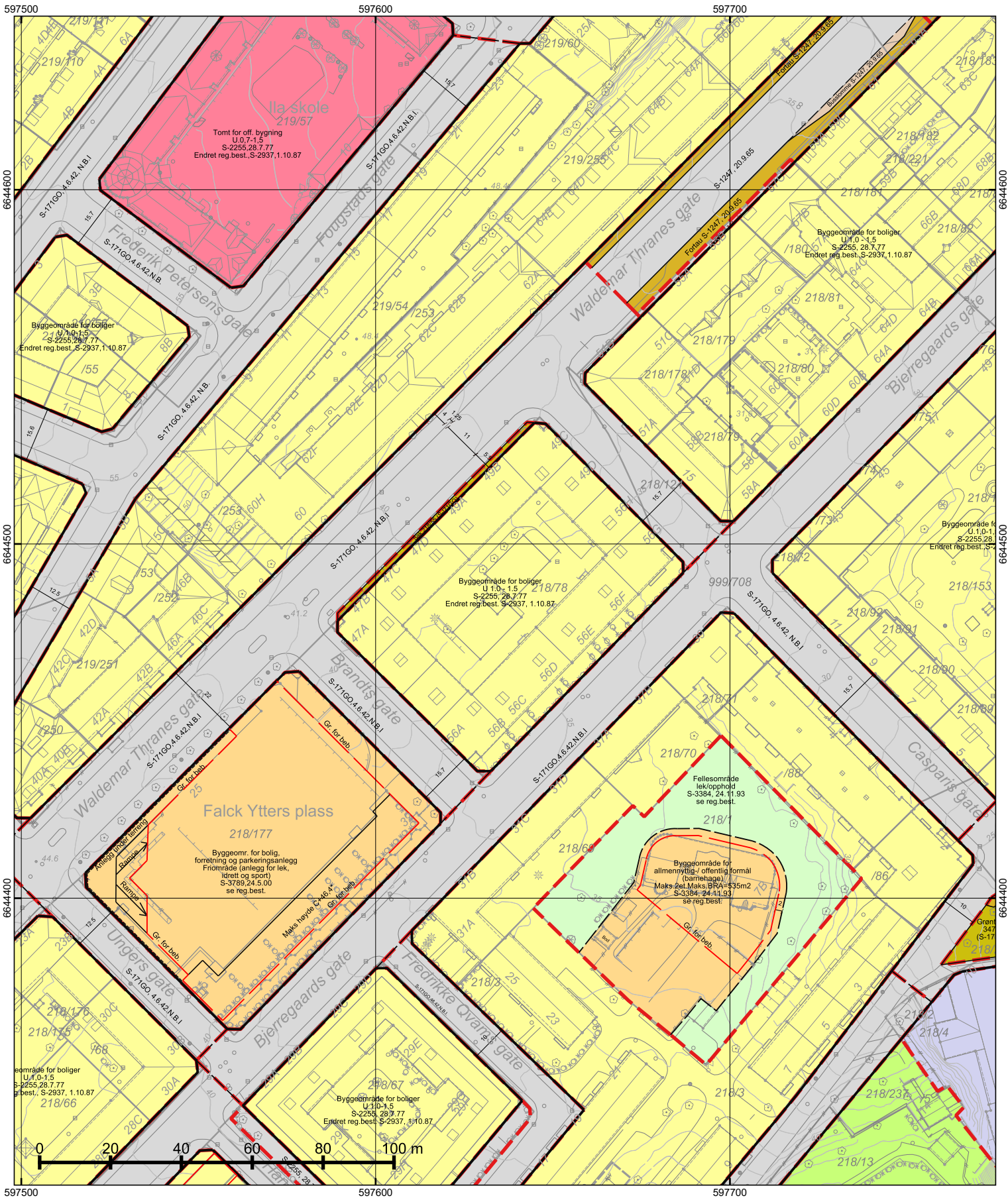
-26x

BJERREGAARDSGATE NO. 56.



WALD THRANESGATE. NO. 47.





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 27.05.2024  
 Bruker: tas  
 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
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 321475/ 86491889	Deres ref.: 62126/ WM264_3000117_3002763
Adresse: BJERREGAARDS GATE 56A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/78	

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

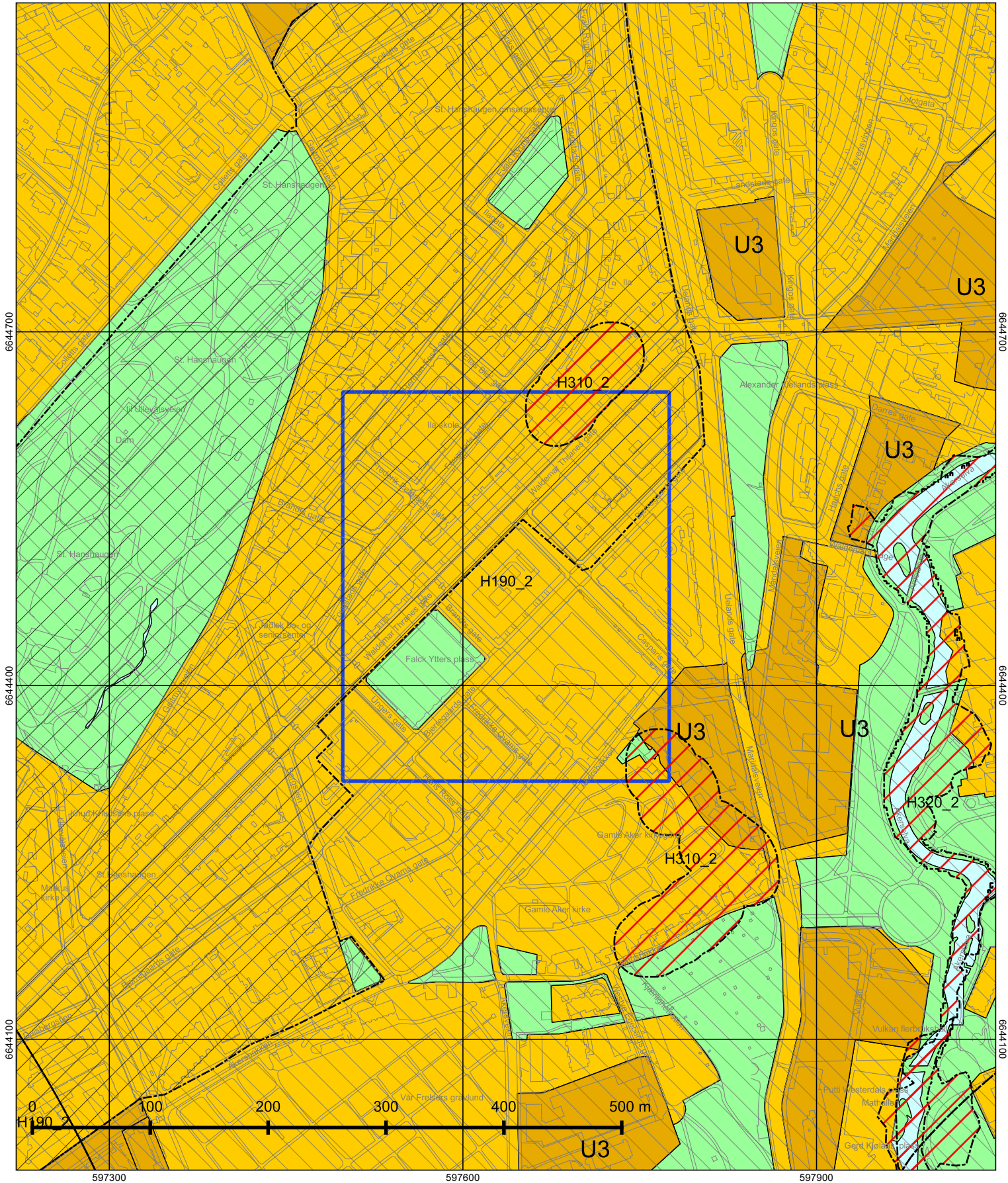
	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	144 - Forr./bolig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Underjordisk anlegg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



597300

597600

597900



597300

597600

597900

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 27.05.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 321475/86491889

Deres ref.: 62126/

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.





# Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled

—+— Fjernveg (tunnel)

— Fjernveg

— Markagrense

- - - - - Plangrense

—+— Sporveg (tunnel), fremtidig

—+— Sporveg (tunnel), eksisterende

—+— Sporveg, eksisterende

—+— Sporveg, fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), fremtidig

—+— Jernbane (tunnel), eksisterende

—+— Jernbane, eksisterende

— Turvei

● Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

● T-banestasjon (ikke juridisk)

● Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— Banetrase (ikke juridisk)

— Fjordtrikk (ikke juridisk)

— Samferdsel (ikke juridisk)

○ Eksisterende kollektivknutepunkt

○ Fremtidig kollektivknutepunkt

↑ Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

••••• Aktivitetssone marka

Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810\_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810\_2 - Krav om felles planlegging

H820\_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820\_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310\_1 - Kvikkleire

H310\_2 - Steinsprang

H320\_1 - Stormflo

H320\_2 - Elveflom

H390 - Deponi

EIE MAJORSTUEN AS  
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen v/Oda Heiberg Løvik  
Hegdehaugsveien 24, 0352 OSLO  
E-post: WM264\_3002763@usermail.webmegler.no

7855193

5666/37

03.06.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 02.06.2024.

**Selskapsnr:** 5666 Bjerregaardsgates Boligs. As,  
**Organisasjonsnr:** 921.768.435 ,  
**Aksjonær:** Jon Hallvard Foldøy Solem  
**Leieobjektnr:** 37  
**Aksjeboenhetsnr:** 00008  
**Adresse:** Bjerregaards Gate 56 A, 0174 OSLO  
**Hjemmeside:** <http://bb56.no/>

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: If Skadeforsikring - polisenummer 3325147.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via [skatteetaten.no/epost](http://skatteetaten.no/epost). Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Styreleder ønsker å få oppgitt telefonnummer og e-post adresse til nye aksjeeiere. Megler bes oppgi dette til forretningsfører sammen med melding om salg.
- Styret ber om at alle kjøpere gjør seg kjent med boligaksjeselskapets egne nettsider [www.bb56.no](http://www.bb56.no). Der finner de mye nyttig informasjon.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Se også innkalling og protokoll fra sist årsmøte.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (03.06.24)
* DNB NOR-18844	S	16.579.052,-	14 år 5 md.	4		Flyt	4,75%
* DNB01-16365320385	A	1.489.782,-	17 år 7 md.	4		Flyt	4,84%
* HUS301-11500125 10	S	2.654.211,-	12 år 8 md.	4		Flyt	4,57%
* OBOS01-98207469475	A	5.906.615,-	21 år 6 md.	12		Flyt	6,60%

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



## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.227,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.523,-
Eiendomsskatt	208,-
Lån/Renter	1.496,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.227,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

## Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	236,-	9.658,-	9.962,-	174.640,-

## Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* DNB NOR-18844	106.192,-	1.037,-
* DNB01-16365320385	9.545,-	68,-
* HUS301-11500125 10	17.002,-	178,-
* OBOS01-98207469475	37.826,-	268,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 171.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024

## Kapitalkostnader:

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

## Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Pernille Olsen tlf.22 86 83 81 ev. pr. e-post: [pernille.olsen@obos.no](mailto:pernille.olsen@obos.no).

## Verdidokument/pantheftelser:

Fremkommer av pantattest, som følger vedlagt.

Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører

## Annen informasjon:

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

**Melding fra megler om salg:**

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Kenneth Hansen Waldemar Thranes Gate 47 D, 173 OSLO, e-post: styret.bb@gmail.com. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t. (alle prisene er inkl. mva):**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5 250,- samt kr 450,- for pantattest. Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskifte-/transportgebyr

kr 9 688,-

Pantenoterings-/urådighetsgebyr

kr 4 000,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-post adresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Garasje/ Parkering: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til  
oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post



# Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 5666

Bjerregaardsgates Boligs. AS

# Velkommen til generalforsamling i Bjerregaardsgates Boligs. AS

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

## Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 18:00 og lukker 12. mai kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5666>

Det holdes også et frivillig møte 7. mai kl. 18:00 , Ila skole.

## Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

## Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Vi arrangerer årets generalforsamling som en blanding av fysisk og digitalt møte (slik som i tidligere år).

Det vil være fysisk møte på Ila skole 7. mai kl 18:00. Samtidig åpnes den digitale avstemningen som går over 5 dager og avsluttes 12. mai, kl. 24:00.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag fra styret 1, Alarmtilknytning til 110-sentralen
7. Forslag fra styret 2, Utsifting av vinduer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjerregaardsgates Boligs. AS



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styrets leder Didrik Bakke bør velges som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Didrik Bakke velges som møteleder.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Elisa Wiig og Torbjørn Tumyr Nilsen er valgt som protokollvitner.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes.

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport BB56.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350.000.

---

Sak 6

## Forslag fra styret 1, Alarmtilknytning til 110-sentralen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Per i dag er brannvarslingsanlegget koblet opp til AddSecure som sender SMS til styreleder og vaktmester ved utløst brannalarm. Dersom det er reell brann må beboer(e) varsle Oslo Brann- og redningsetat på tlf. 110.

For å skape større trygghet for beboerne, og sikre at reelle branntilløp faktisk blir varslet til OBRE, foreslås at vi setter opp oppkobling til 110- sentralen. Anlegget er allerede satt opp slik at det enkelt kan kobles til 110.

Prisene for dette er ikke skremmende, og utfra prislisten til Oslo kommune vil det ende på ca. 130-140 kr pr enhet pr. måned (minus rabatt vi kan få for å være flere enn 50 leiligheter), + et lite etableringsgebyr. Dette betales ved økning av månedlige felleskostnader.

Pris for utrykning er 1185 kr, og mtp. at vi det siste året, siden forrige årskontroll av anlegget, har hatt 3 utløste brannalarmer som ville blitt varslet til 110 dersom vi hadde hatt oppkobling allerede, er det svært lite å betale for uønskede utrykninger. Uønskede utrykninger vil ansvarlig beboer måtte betale.

Info hentet fra Oslo kommunes nettsider:

- Etableringsgebyr: 4626 kroner (engangsgebyr)
- Hovedalarm brann: 748 kroner per måned
- Per leilighet: 63 kroner per måned
- Hovedalarm sprinkler: 637 kroner per måned
- Tilleggsalarm sprinkler (ved hovedalarm brann): Gratis
- Næringlokale etablert i bygård: 327 kroner per måned, per næring
- Uønsket utrykning 1185 kroner per utrykning
- Hvis vi skal koble til enkeltleiligheter, må det være montert en detektortype som er tilpasset miljøet den skal stå i.
- Prisen per leilighet gjelder hvis det er mindre enn 50 leiligheter tilkoblet. Prisen blir lavere jo flere leiligheter som er tilknyttet anlegget.
- Prisen for hovedalarm gjelder per oppgang.

### Styrets innstilling

Styret mener dette er et brannverntiltak som er svært verdifullt, og som i større grad kan sikre beboere dersom en brann skulle oppstå.

### Forslag til vedtak

Det forslås at styret kontakter Oslo Brann- og redningsetat og avtaler oppkobling til 110-sentralen.

---

Sak 7

## Forslag fra styret 2, Utskifting av vinduer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I vedtektene er det definert at vinduer går under beboers vedlikeholdsplikt, og det er dermed hver enkelt beboer som er ansvarlig for å skifte ut vinduer ved behov.

Likevel vet styret at det er mange leiligheter som har et sterkt behov for oppgradering av vinduene, da mange har gamle vinduer og rammer som ikke er vedlikeholdt på mange år. Derfor ønsker styret å forslå et liknende prosjekt for utskifting av vinduer som det som ble utført i 2023 med utskifting av termostater på radiatorer.

Det forslås at styret organiserer prosessen, fører liste over leiligheter der det ønskes oppgradering, innhente pristilbud på oppgradering av vinduer, slik at vi kan få en best mulig pris.

Videre forslås det at boligselskapet subsidierer utskifting med kr 2000 per vindu, men maksimalt kr 5000 per boenhet. Eventuelle merkostnader som skulle oppstå ifm. utskiftingen, dekkes nødvendigvis av hver beboer iht. borettslagets vedtekter. Dette setter et tak på kostnadsrammen til kr. 800.000,-, selv om kostnaden forventes



å være betydelig lavere. Det understrekes at denne ordningen skal være frivillig, og den vil ikke ha innvirkning på de som allerede har skiftet vinduer eller ikke ønsker det.

### Styrets innstilling

Styret er forslagsstiller og mener at forslaget om subsidiering vil være et godt insentiv til at aksjonærer vil følge opp vedlikeholdsplikten av vinduer.

### Forslag til vedtak

Det foreslås at styret organiserer prosessen og selskapet subsidierer utskiftingen iht. forslaget.

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rasmus Steen Pettersen

Valgkomiteens innstilling;

Arkitekt og partner i NSW Arkitektur. Sitte leder i ledergruppen i selskapet med ansattansvar. Tidligere lederutdanning i forsvaret.

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hans Gjesme

Valgkomiteens innstilling:

Innstilles som nr. 1.

9 års erfaring fra styret i Boligselskapet, hvorav 4 som styreleder.

Siviløkonom og vært ansvarlig for bank og forsikring i styret.

- Kaj Hosam Waarie Nilsskog

Valgkomiteens innstilling:

Innstilles som nr. 2.

Anleggsleder. Byggingeniør. Tømrer. Vært anleggsleder, formann og

prosjektleder på store prosjekter og bygninger.

- Kristian Evensen

Valgkomiteens innstilling:

Innstilles som nr. 3 styremedlem.

Jobber i IT. Vært i flere ledergrupper. Startet egen bedrift. Bodd i Bjerregaardsgate i 10 år.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ida Ruth Mathisen

Valgkomiteens innstilling:

Arkitekt. Vært tidligere styremedlem og nåværende vara i Borettslaget. Hatt stor rolle i forbindelse med hagearbeid i Bjerregaardsgate 56, samt oppfølging av vaktmester og ansvar for boder.

- Kristian Evensen

Valgkomiteens innstilling:

Innstilles som nr. 3 styremedlem.

Jobber i IT. Vært i flere ledergrupper. Startet egen bedrift. Bodd i Bjerregaardsgate i 10 år.

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Daniel Vestøl
  - Didrik Bakke
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Didrik Bakke	Waldemar Thranes Gate 49 B
Styremedlem	Susanne Dietrichson	Waldemar Thranes Gt 47 D
Styremedlem	Hans Gjesme	Marteåsveien 9
Varamedlem	Haaken Kallevig Aalerud	Bjerregaards Gate 56 B
Varamedlem	Håkon Frydenberg	Waldemar Thranes Gate 49 A
Varamedlem	Ida Ruth Mathisen	Bjerregaards Gate 56 B

## Valgkomiteen

Vilde Attramadal

Waldemar Thranes Gate 49 B

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## Generelle opplysninger om Bjerregaardsgates Boligs. AS

Aksjeselskapet består av 160 leiligheter knyttet til aksjer.

Bjerregaardsgates Boligs. AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921768435, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Bjerregaards Gate 56 A-H  
Waldemar Thranes Gt 47 A-D  
Waldemar Thranes Gt 49 A-D

Gårds- og bruksnummer:

218        78

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bjerregaardsgates Boligs. AS har ingen ansatte.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styrets funksjonsmåte:

I perioden mai 2023 til desember 2023 besto styret av styreleder, 3 styremedlemmer og 3 varamedlemmer. Styreleder trakk seg fra vervet i perioden, og på ekstraordinær generalforsamling ble et av styremedlemmene valgt til ny styreleder. Resten av perioden, frem til mai 2024 besto styret av styreleder, 2 styremedlemmer, og 2 varamedlemmer, da en av varamedlemmene hadde solgt sin aksje i selskapet og dermed ikke lenger hadde anledning til å inneha styreverv som varamedlem, ref vedtektene pkt. 7.1 (3).

Styrets arbeidsoppgaver fordeles blant styreleder og de øvrige styremedlemmene og varaer. Styret avtaler seg imellom fordeling av det samlede honorar som foreslås overfor generalforsamlingen. Varamedlemmer har møterett, men ikke møteplikt - samt talerett, men ikke stemmerett på styremøtene. Varamedlemmer får en godtgjørelse pr møte og kan motta ekstra godtgjørelse ved å påta seg definerte arbeidsoppgaver etter avtale med styret.

Styrets overordnede målsetning:

- Styret skal arbeide for et hyggelig, trygt og sikkert bomiljø
- Styret skal holde felleskostnadene/kostnadsnivået på et fornuftig nivå. Det skal jobbes aktivt med å sikre konkurransedyktige avtaler med leverandører, samt optimalisere forholdet mellom pris og kvalitet
- Styret skal sørge for og utføre kontinuerlig vedlikehold og overvåkning av bygningsmassen slik at bygget er i tilfredsstillende teknisk stand
- Styret skal prioriterer lønnsomme (vedlikeholds) investeringer, dvs. investeringer som antas å resultere i en samlet verdiøkning av eiendom og leiligheter som overstiger investeringskostnaden
- Styret skal sikre en god økonomistyring, med en tilfredsstillende økonomisk buffer for uforutsette kostnader.

Styreåret 2023-2024:

I perioden har det vært avholdt 11 styremøter hvor styret har behandlet saker som angår daglig drift og vedlikehold, selskapets økonomiske tilstand, forsikringssaker, og mer. Av sosiale treff har styret hatt en julemiddag ifm. skifte av styreleder, og styret har arrangert dugnad i bygården i oktober 2023 og april 2024, samt julegrantenning i bakgården i desember 2023.

Utover det løpende vedlikeholdet og driften er noen større arbeider utført:

- Asbestsanering i kjelleren: Fjerning av asbest brukt på koblinger mellom rør for varmtvann til radiatorene. Dette er gjort ifm utskifting av stoppekraner, og 14 stk er ordnet i 2023.
- Det er inngått serviceavtale på skadedyrbekjempelse med firmaet Skadedyrbekjemperen AS.
- Utført prosjekt med utskifting av termostater på radiatorer hos beboere, med økonomisk støtte fra selskapet, etter vedtatt forslag ved forrige årsmøte. Ref. protokoll fra årsmøtet 2023 er denne ordningen vedtatt for 2 år, og det planlegges at de beboere som av ulike årsaker ikke fikk utført utskifting av termostater i 2023, vil få muligheten til dette i 2024. Dette vil bli utført i løpet av sommerhalvåret når varmeanlegget er avslått. Mer info kommer etter årsmøtet.

- Gjennomført årskontroll av brannvarslingsanlegget og sørget for utbedring avvik.
- Deler av plattingen i bakgården ble renovert av vaktmesteren i 2023, da det ble funnet råte i deler av trappen. Det ble utbedret med ny trapp og en ekstra plantekasse.
- Avtale med Bygårdsservice om trappevask er sagt opp. Ny avtale er inngått med Aqua Renhold, med oppstart juni 2024.
- Spyling av hovedavløpsrør med 4-6 mnd intervaller i Waldemar Thranes gt 49C for å forhindre tilstopping av rør ut mot gaten.

Eierskifter: 11 leiligheter har skiftet eier i løpet av perioden mai 2023–april 2024. Dette er et helt vanlig antall i løpet av et år.

Overordnet plan for styreåret 2024/2025: Oppfølging av nødvendig vedlikehold på bygget, samt videre fokusering på kostnadseffektiv drift. Gjennomføring av de tiltak generalforsamlingen pålegger styret.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Resultat**

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

### **Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 1 335 350.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bjerregaardsgates Boligs. AS.

### **Lån**

Bjerregaardsgates Boligs. AS har lån i DnB, OBOS Banken og Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



# Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BJERREGAARDSGATES BOLIGSELSKAP A/S

## Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til BJERREGAARDSGATES BOLIGSELSKAP A/S.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap 2023</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

## 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 selskapet 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.

## Annen informasjon

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**BJERREGAARDSGATES BOLIGSELSKAP A/S**  
**ORG.NR. 921 768 435, KUNDENR. 5666**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 295 940	8 692 500	8 956 000	9 404 000
Andre inntekter	3	103 613	112 267	60 000	80 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 399 553</b>	<b>8 804 767</b>	<b>9 016 000</b>	<b>9 484 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-49 350	-49 350	-50 000	-50 000
Styrehonorar	5	-350 000	-352 000	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-18 442	-18 658	-19 000	-19 000
Forretningsførerhonorar		-236 180	-227 065	-237 000	-249 000
Konsulenthonorar	7	-4 011	-42 290	-45 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-458 063	-2 667 306	-1 235 000	-460 000
Forsikringer		-517 515	-477 804	-518 000	-570 000
Kommunale avgifter	9	-1 850 533	-1 425 838	-1 447 000	-1 760 000
Energi/fyring	10	-2 415 489	-2 571 199	-2 866 000	-2 105 000
TV-anlegg/bredbånd		-534 231	-543 155	-556 000	-560 000
Andre driftskostnader	11	-689 534	-557 465	-619 000	-644 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 123 348</b>	<b>-8 932 130</b>	<b>-7 942 000</b>	<b>-6 787 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 276 205</b>	<b>-127 362</b>	<b>1 074 000</b>	<b>2 697 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	36 874	16 396	0	0
Finanskostnader	13	-1 506 483	-992 214	-712 000	-1 427 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 469 609</b>	<b>-975 818</b>	<b>-712 000</b>	<b>-1 427 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>806 595</b>	<b>-1 103 181</b>	<b>362 000</b>	<b>1 270 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		806 595	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 103 181		



**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	29 183 754	29 183 754
Tomt		2 547 450	2 547 450
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>31 731 204</b>	<b>31 731 204</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		20 916	37 277
Kundefordringer		0	10 140
Forskuddsbetalte kostnader		15 813	0
Andre kortsiktige fordringer	15	7 100	0
Driftskonto OBOS-banken		1 467 474	1 945 189
Driftskonto OBOS-banken II		160 651	158 818
Sparekonto OBOS-banken		964 768	1 430 918
Innestående i andre banker		234 072	8 836
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 870 794</b>	<b>3 591 179</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 601 998</b>	<b>35 322 382</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	519 600	519 600
Opptjent egenkapital		4 624 324	3 817 729
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 143 924</b>	<b>4 337 329</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	27 266 130	28 811 308
Borettsinnskudd	18	656 500	656 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>27 922 630</b>	<b>29 467 808</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		141 736	91 426
Leverandørgjeld		489 833	566 822
Påløpte renter		232 455	165 765
Påløpte avdrag		236 397	226 749
Påløpte kostnader		435 023	466 483
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 535 444</b>	<b>1 517 245</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 601 998</b>	<b>35 322 382</b>

Pantstillelse	19	43 866 500	43 866 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2024

Styret i Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

Didrik Bakke/s/

Hans Gjesme/a/

Susanne Dietrichson/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 285 936
Lån/Renter	2 670 168
Eiendomsskatt	339 836
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 295 940</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Vaskeripenger	80 413
Bodleie 2022/23	13 200
Oslo kommune - tilskudd	10 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>103 613</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-49 350
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-49 350</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 132, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 442.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 011
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 011</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-121 167
Drift/vedlikehold VVS	-178 415
Drift/vedlikehold elektro	-31 364
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 059
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 710
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-15 682
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-23 666
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-458 063</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-342 427
Vann- og avløpsavgift	-1 031 356
Renovasjonsavgift	-476 750
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 850 533</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-93 932
Strøm oljefyr el.bereder	-2 368
Fjernvarme	-2 319 189
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 415 489</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Container	-39 489
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 688
Driftsmateriell	-59 058
Vaktmestertjenester	-362 479
Renhold ved firmaer	-173 280
Andre fremmede tjenester	-25 817
Trykksaker	-1 266
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 132
Andre kontorkostnader	-5 542
Porto	-820
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-4 888
Velferdskostnader	-1 277
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-689 534</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 228
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 850
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 796
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>36 874</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-76 487
Renter og gebyr på lån i DNB	-999 904
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-88 266
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-341 662
Renter på leverandørgjeld	-164
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 506 483</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	4 205 552
Tilgang 2006	3 994 444
Tilgang 2007	460 271
Tilgang 2008	812 563
Tilgang 2009	11 473 967
Tilgang 2010	2 157 483
Tilgang 2011	6 079 474
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>29 183 754</b>

Tomten ble kjøpt i 1989

Gnr.218/bnr.78

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesak	7 100
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 100</b>

**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 519 600.

Fordelt på 5 196 aksjer à kr 100.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,75 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2011	-22 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 791 766	
Nedbetalt i år	1 149 932	
		-17 058 302

**DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,84 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2022	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	43 915	
Nedbetalt i år	49 892	
		-1 506 193

**Husbanken**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2006	-4 610 000	
Nedbetalt tidligere	1 658 980	
Nedbetalt i år	209 510	
		-2 741 510

**OBOS-Banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-3 000 000	
Opprinnelig 2016	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	904 031	
Nedbetalt i år	135 844	
		-5 960 125

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-27 266 130****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig		-656 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-656 500</b>



**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	656 500
Pantelån	27 266 130
Påløpte avdrag	236 397
<b>TOTALT</b>	<b>28 159 027</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	29 183 754
Tomt	2 547 450
<b>TOTALT</b>	<b>31 731 204</b>

## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3325147. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Utskifting av rustet avløpsstamme i WT47C	
2023	Utbedring av platting i bakgård	
2023	Utskifting av 10stk stoppekraner for varmeanlegget i kjeller	
2022	Radonmålinger er fulgt opp, og det er installert utsug av luft fra kjelleren	
2022	Sikring av brannbalkonger der det har vært sprekker og nedfall av betongbiter	
2022	Installert nye utekraner mot Bjerregaards gate	
2015 - 2016	Rehabilitering av balkonger og betong,	
2012 - 2012	Nye dører inn mot bakgården	
2012 - 2012	Nytt låssystem	
2011 - 2011	Oppussing trappeoppganger	
2011 - 2011	Rehabilitering av takbelegg	Takene mot Casparis gate og Brandts gate
2009 - 2010	Fornyning av soilrør,	Fornyning er basert på rør i rør metode
2009 - 2010	Installasjon nye vannrør	
2009 - 2010	Installasjon av fjernvarme	
2009 - 2010	Installasjon fiberoptikk	

2007 - 2007	Maling av vinusfasader	
2006 - 2006	Fasaderehabilitering	
2006 - 2006	Rehabilitering av takbelegg	Takene mot Waldemar Thranes gate og Bjerregaards gate ble rehabilitert 2006.



# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 7.05.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 12.05.24

Selskapsnummer: 5666 Selskapsnavn: Bjerregaardsgates Boligs. AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## Avstemning

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

### Sak 1 Valg av møteleder

Didrik Bakke velges som møteleder.

For

Mot

### Sak 2 Valg av protokollvitner

Elisa Wiig og Torbjørn Tumyr Nilsen er valgt som protokollvitner.

For

Mot

### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

For

Mot

### Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

### Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 350.000.

For

Mot

**Sak 6 Forslag fra styret 1, Alarmtilknytning til 110-sentralen**

Det foreslås at styret kontakter Oslo Brann- og redningsetat og avtaler oppkobling til 110-sentralen.

For

Mot

**Sak 7 Forslag fra styret 2, Utskifting av vinduer**

Det foreslås at styret organiserer prosessen og selskapet subsidierer utskiftingen iht. forslaget.

For

Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Rasmus Steen Pettersen

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Hans Gjesme

Kaj Hosam Waarie Nilsskog

Kristian Evensen

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Ida Ruth Mathisen

Kristian Evensen

**Valgkomite** (kun 2 skal velges)

Daniel Vestøl

Didrik Bakke





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Bjerregaardsgates Boligs. AS

Organisasjonsnummer: 921768435

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 7. mai kl. 18:00 til 12. mai kl. 23:59 og møtet ble avholdt 7. mai 2024, Ila skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 98.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styrets leder Didrik Bakke bør velges som møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Didrik Bakke velges som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 84

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

#### Forslag til vedtak:

Elisa Wiig og Torbjørn Tumyr Nilsen er valgt som protokollvitner.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 83

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 82

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 80

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 18

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 350.000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 75

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

#### 6. Forslag fra styret 1, Alarmtilknytning til 110-sentralen

Per i dag er brannvarslingsanlegget koblet opp til AddSecure som sender SMS til styreleder og vaktmester ved utløst brannalarm. Dersom det er reell brann må beboer(e) varsle Oslo Brann- og redningsetat på tlf. 110.

For å skape større trygghet for beboerne, og sikre at reelle branntilløp faktisk blir varslet til OBRE, forslås at vi setter opp oppkobling til 110- sentralen. Anlegget er allerede satt opp slik at det enkelt kan kobles til 110.

Prisene for dette er ikke skremmende, og utfra prislisten til Oslo kommune vil det ende på ca. 130-140 kr pr enhet pr. måned (minus rabatt vi kan få for å være flere enn 50 leiligheter), + et lite etableringsgebyr. Dette betales ved økning av månedlige felleskostnader.

Pris for utrykning er 1185 kr, og mtp. at vi det siste året, siden forrige årskontroll av anlegget, har hatt 3 utløste brannalarmer som ville blitt varslet til 110 dersom vi hadde hatt oppkobling allerede, er det svært lite å betale for uønskede utrykninger. Uønskede utrykninger vil ansvarlig beboer måtte betale.

Info hentet fra Oslo kommunes nettsider:

- Etableringsgebyr: 4626 kroner (engangsgebyr)
- Hovedalarm brann: 748 kroner per måned
- Per leilighet: 63 kroner per måned
- Hovedalarm sprinkler: 637 kroner per måned



- Tilleggsalarm sprinkler (ved hovedalarm brann): Gratis
- Næringlokale etablert i bygård: 327 kroner per måned, per næring
- Uønsket utrykning 1185 kroner per utrykning
- Hvis vi skal koble til enkeltleiligheter, må det være montert en detektortype som er tilpasset miljøet den skal stå i.
- Prisen per leilighet gjelder hvis det er mindre enn 50 leiligheter tilkoblet. Prisen blir lavere jo flere leiligheter som er tilknyttet anlegget.
- Prisen for hovedalarm gjelder per oppgang.

### Styrets innstilling

Styret mener dette er et brannverntiltak som er svært verdifullt, og som i større grad kan sikre beboere dersom en brann skulle oppstå.

#### Forslag til vedtak:

Det forslås at styret kontakter Oslo Brann- og redningsetat og avtaler oppkobling til 110-sentralen.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47

Antall stemmer mot vedtaket: 35

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Forslag fra styret 2, Utskifting av vinduer

I vedtektene er det definert at vinduer går under beboers vedlikeholdsplikt, og det er dermed hver enkelt beboer som er ansvarlig for å skifte ut vinduer ved behov.

Likevel vet styret at det er mange leiligheter som har et sterkt behov for oppgradering av vinduene, da mange har gamle vinduer og rammer som ikke er vedlikehold på mange år. Derfor ønsker styret å forslå et liknende prosjekt for utskifting av vinduer som det som ble utført i 2023 med utskifting av termostater på radiatorer.

Det forslås at styret organiserer prosessen, fører liste over leiligheter der det ønskes oppgradering, innhente pristilbud på oppgradering av vinduer, slik at vi kan få en best mulig pris.

Videre forslås det at boligselskapet subsidierer utskifting med kr 2000 per vindu, men maksimalt kr 5000 per boenhet. Eventuelle merkostnader som skulle oppstå ifm. utskiftingen, dekkes nødvendigvis av hver beboer iht. borettslagets vedtekter. Dette setter et tak på kostnadsrammen til kr. 800.000,-, selv om kostnaden forventes å være betydelig lavere. Det understrekes at denne ordningen skal være frivillig, og den vil ikke ha innvirkning på de som allerede har skiftet vinduer eller ikke ønsker det.

### Styrets innstilling

Styret er forslagsstiller og mener at forslaget om subsidiering vil være et godt insentiv til at aksjonærer vil følge opp vedlikeholdsplikten av vinduer.

#### Forslag til vedtak:

Det foreslås at styret organiserer prosessen og selskapet subsidierer utskiftingen iht. forslaget.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 59

Antall stemmer mot vedtaket: 26

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Rasmus Steen Pettersen (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Rasmus Steen Pettersen

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Hans Gjesme (64 stemmer)

Kaj Hosam Waarie Nilsskog (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristian Evensen

Hans Gjesme

Kaj Hosam Waarie Nilsskog

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristian Evensen (66 stemmer)

Ida Ruth Mathisen (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristian Evensen

Ida Ruth Mathisen

### Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Didrik Bakke (64 stemmer)

Daniel Vestøl (58 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Didrik Bakke

Daniel Vestøl

### **Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:**

<b>Styreleder:</b>	<b>Rasmus Steen Petersen</b>	<b>2024-2026</b>
<b>Styremedlem:</b>	<b>Hans Gjesme</b>	<b>2024-2026</b>
<b>Styremedlem:</b>	<b>Susanne Dietrichson</b>	<b>2023-2025</b>
<b>Styremedlem:</b>	<b>Kaj Hosam Waarie Nilsskog</b>	<b>2024-2026</b>
<b>Varamedlem:</b>	<b>Ida Ruth Mathisen</b>	<b>2024-2025</b>
<b>Varamedlem:</b>	<b>Kristian Evensen</b>	<b>2024-2025</b>

**Møteleder:** Didrik Bakke/s/

**Protokollvitne:** Elisa Wiig/s/

**Protokollvitne:** Torbjørn Tumyr Nilsen/s/



# Ekstraordinært årsmøte 2023

Bjerregaardsgates Boligs. AS

Digitalt årsmøte avholdes 27. november - 30. november 2023



# Velkommen til generalforsamling i Bjerregaardsgates Boligs. AS

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

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. november kl. 12:00 og lukker 30. november kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5666>

## Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

## Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Innkalling til ekstraordinært årsmøte (digitalt)

Hei alle eiere i Bjerregaardsgates Boligselskap,

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte som vil foregå digitalt f.o.m. mandag 27.11.2023 kl. 12:00 t.o.m. torsdag 30.11.2023 kl. 12:00. Som varslet på Vibbo, vil Kenneth Hansen nå gå av som styreleder. Didrik Bakke, som i dag er styremedlem, har sagt seg villig til å overta vervet som styreleder ut perioden frem til ordinær generalforsamling i 2024. Styreleder velges av generalforsamling jf. borettslagsloven §8-2, og derfor avholder vi dette årsmøtet med kun denne ene saken på agendaen.

Spørsmål kan rettes styret på epost: [styret.bb@gmail.com](mailto:styret.bb@gmail.com)

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av styreleder

Med vennlig hilsen,

Styret i Bjerregaardsgates Boligs. AS

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Didrik Bakke foreslås som møteleder

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Vilde Katrine Attramadal og Kai Hosam Waarie Nilsskog foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Vilde Katrine Attramadal og Kai Hosam Waarie Nilsskog foreslås som protokollvitner.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av styreleder

Styreleder Kenneth Hansen har dessverre besluttet å fratre som styreleder. Didrik Bakke (styremedlem) har sagt seg villig til å ta over rollen som styreleder, frem til neste års generalforsamling.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Didrik Bakke
-



# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 27.11.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.11.23

Selskapsnummer: 5666 Selskapsnavn: Bjerregaardsgates Boligs. AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Didrik Bakke foreslås som møteleder

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Vilde Katrine Attramadal og Kai Hosam Waarie Nilsskog foreslås som protokollvitner.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 4 Valg av styreleder

Styreleder (kun 1 skal velges)

Didrik Bakke



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Vedtekter

for Bjerregaardsgates Boligselskap A/S, org.nr. 921768435

Endret på ordinær generalforsamling 23. mai 2019

Endret på ordinær generalforsamling 19. mai 2016

Endret på ordinær generalforsamling 22. mai. 2012

Endret på ordinær generalforsamling 23. mai 2011

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 23.august 2006.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1.1. Formål

Bjerregaardsgates Boligselskap A/S er et boligselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1.2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i og har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Aksjekapital og aksjeeiere

### 2.1. Aksjer og aksje-eiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 519.600,- fordelt på 5 196 aksjer à kr 100,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn de som gir boret til en bestemt bolig.

(3) Aksje-eierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

### 2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

### 2-3. Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.



- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

### **3. Borett og bruksoverlating**

#### **3-1 Boretten**

- (1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.
- (4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret etter søknad samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **3-2 Bruksoverlating**

- (1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom;
- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
  - aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungveiende grunner.
  - et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefelle
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av

bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

#### **4. Vedlikehold**

##### **4.1. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som egne vinduer, verandadører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, radiatorer, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Lufteventiler, kanaler (naturlig ventilasjon) må ikke tettes igjen eller bygges inn. Aksjeeiere plikter å følge vedlikeholdsinstruksen som ligger på hjemmesiden blant annet for balkonger og bad.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som egne vinduer, verandadører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, radiatorer, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, sluk, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Ved utskifting av egne vinduer og verandadører skal de nye vinduer og dører være av samme utseende og utforming som de eksisterende slik at gårdens fasade bevarer et ensartet preg. Styret kan i denne anledning gi slike pålegg som er nødvendige for å ivareta estetiske og funksjonelle hensyn.

- (3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til Selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Aksjeeieren er selv ansvarlig for apparater, innretninger eller konstruksjoner som han lar oppføre eller installere i boligen, herunder innkassinger av innvendige rør. Dersom felles vedlikehold gjør det nødvendig å fjerne, rive eller gjøre forandringer i slike apparater, innretninger eller konstruksjoner vil selskapet bære kostnadene med å rive eller forandre dem, mens aksjeeieren

selv er ansvarlig for eventuell remontering eller gjenoppføring etterpå.

- (7) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.
- (8) Dersom aksjeeieren forsømmer sin vedlikeholdsplikt slik at det oppstår skade eller fare for skade på andre boenheter eller på fellesarealene kan styret pålegge aksjeeieren å treffe de tiltak som er nødvendige for å avverge skade eller fare og om nødvendig selv besørge de nødvendige tiltak truffet for aksjeeierens regning.
- (9) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5 – 13 og 5 – 15.

#### **4.2. Selskapets vedlikeholdsplikt**

- (1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.
- (3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5 – 18.

#### **4.3. Bygningsmessige endringer**

- (1) Aksjeeier kan etter skriftlig søknad, og med styrets forutgående skriftlige samtykke foreta bygningsmessige endringer i sin bolig som går utover vanlig vedlikehold.
- (2) Bygningsarbeider i aksjeeiers regi skal ikke i unødvendig eller urimelig grad være andre beboere til ulempe med støy, trafikk, hensetting av bygningsmaterialer og avfall, eller annet.

- (3) Styret kan i denne anledning gi slike pålegg til aksjeeier som anses saklige og rimelige for å ivareta boligselskapets interesser og hensynet til de øvrige beboere.
- (4) Særlig aktsomhet skal utvises i forbindelse med inngrep i bærende konstruksjoner og våtrom og annet som medfører særlig risiko for skade på andre boenheter eller fellesarealene. Alle våtromsarbeider skal utføres av kvalifiserte håndverkere og i samsvar med til enhver tid gjeldene våtromsnorm.
- (5) Dersom bygningsarbeidene krever tillatelse fra offentlig bygningsmyndighet er aksjeeieren selv ansvarlig for å innhente slik tillatelse. Arbeider kan ikke igangsettes før slik tillatelse foreligger.
- (6) Aksjeeieren står ansvarlig for byggearbeidene overfor bygningsmyndighetene, boligsaksjeselskapet og andre beboere. For skade på andre aksjeeieres bolig eller på fellesarealene hefter aksjeeieren etter reglene i borettslagsloven § 5-13 og 5-15 og alminnelige erstatningsrettslige regler. Aksjeeieren hefter i denne anledning også for feil som er begått av noen som handler på vegne av ham, slik som håndverkere og andre hjelpsmenn, herunder tekniske konsulenter og arkitekt.
- (7) Det er ikke tillatt å montere innretninger på fasaden eller balkongene. Med innretninger menes for eksempel skillevegger, terrassebord, blomsterkasser, fliser og antenner m.m. Styret kan besørge innretninger montert i strid med denne bestemmelse fjernet, samt pålegge aksjonærene å dekke eventuelle kostnader ved fjerning. Monteringer i strid med denne bestemmelse kan gjøre beboer økonomisk ansvarlig for tap av garantier eller reklamasjonsrett. Montering av markise over balkong i 5. etg og utebelysning generelt skal godkjennes av styret, samt at montering kun kan utføres på yttervegg og ikke i taket (balkongdekket) eller på balkongens brystninger av fagkyndig personell. Montering av markiser må følge styrets retningslinjer for plassering, utseende og fargevalg. Ved montering av markiser vil aksjonæren selv være økonomisk ansvarlig for eventuelle skader dette påfører bygget

#### **4.4. Forsikrings-bestemmelser.**

- (1) Boligaksjeselskapets styre tegner forsikring som dekker boligaksjeselskapets behov.  
  
Boligaksjeselskapets fellesforsikring skal minst dekke følgende områder:
  - a) Bygningsforsikring m/påbudsforsikring for alle gårds- og bruksnummer.
  - b) Tap av felleskostnader
  - c) Styreansvar
  - d) Rettshjelp
  - e) Arbeidsmaskinforsikring
- (2) Beboeren har selv ansvaret for å dekke sitt inventar og løsøre med egen forsikring (hjemforsikring). Skade på innbo og løsøre dekkes ikke av boligaksjeselskapets huseierforsikring, og må dekkes i sin helhet av beboeren eller dennes forsikrings-selskap.
- (3) Beboeren har plikt til å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et



erstatningstilfelle på boligaksjeselskapets forsikring, enten han selv har forårsaket skaden eller avdekker at slik skade er i ferd med å skje.

- (4) Beboeren plikter å la alt arbeid i leiligheten som krever autorisasjon, for eksempel rørleggerarbeid, arbeid med det elektriske anlegget, bygningsmessige endringer som kan svekke bærekonstruksjonene, bli utført av autoriserte firmaer med ansvarsforsikring.

Beboeren plikter å holde leiligheten oppvarmet på en slik måte at frostsprengninger unngås.

Alle egenandeler eller reparasjonskostnader som måtte bli påført Boligaksjeselskapet som følge av at beboeren ikke har oppfylt kravene i dette punkt vil bli belastet beboeren.

- (5) Boligaksjeselskapet plikter å oppfylle kravene i gjeldende brannforskrifter. Dette medfører blant annet at alle boenheter skal ha minst en røyvarsler og et brannslukningsapparat ABE Kl.3 (6 kg). Den enkelte beboer plikter å påse at utstyret er tilstede og i funksjonsdyktig stand.
- (6) I saker som utløser boligselskapets forsikring og hvor skaden skyldes uaktsomhet eller manglende vedlikehold også på faste installasjoner og integrert inventar, har styret fullmakt til å vurdere hvorvidt egenandelen skal belastes aksjonær eller boligselskapet

## **5. Pålegg om salg og fravikelse**

### **5.1 Mislighold**

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **5.2 Pålegg om salg**

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

### **5.3. Fravikelse**

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6.1. Felleskostnader**

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrenter etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

## **6.2. Selskapets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7.1. Styret**

- (1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2 til 4 styremedlemmer med 1 til 3 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styreleder behøver ikke være aksjonær i selskapet. Styremedlemmer, varamedlemmer og medlemmer av valgkomitéen skal være aksjonærer i selskapet, dog slik at også boende ektefelle eller samboer av aksjonærer er valgbare til et slikt verv.
- (4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.
- (5) Etter innstilling fra styret velger generalforsamlingen valgkomité bestående av leder og 2 medlemmer. Valgkomité velges for 1 år. Medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges.

### **7.2. Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtekter er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

### **7.3. Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.  
Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten generalforsamlingsvedtak med simpelt flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
  2. å øke antall aksjer eller å knytte aksjer til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. aksjeloven § 2-2 (1) nr. 4
  3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av aksjebolig i selskapet
  4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
  5. andre tiltak som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn kr 1 mill.

#### **7.4. Representasjon og fullmakt**

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

### **8. Generalforsamlingen**

#### **8.1. Myndighet**

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndighet i selskapet.

#### **8.2. Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

#### **8.3. Innkalling til generalforsamling**

- (1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.
- (2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal angis i innkallingen.

- (3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

#### **8.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

#### **8.5. Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **8.6. Stemmerett og fullmakt.**

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen.

#### **8.7. Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.
- (3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

### **9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **9.1. Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

#### **9.2. Mindretallsvern**



Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

**10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning**

**10.1. Vedtektsendringer**

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen.

**10.2. Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven**

Dersom ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr. 44 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

**10.3. Oppløsning**

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Oslo 19. mai 2016

## **HUSORDEN – Bjerregaardsgate boligselskap**

Revidert oktober 2021

### **Innledning**

Husordensreglene er laget for å skape trivsel og hygge for oss som bor her. Da trengs det noen felles kjøreregler og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Hvis gjentatte brudd på husordensreglene fører til skriftlige henvendelser/klager til styret, kan det ende med oppsigelse/utkastelse.

### **Ta hensyn til naboene dine**

Det skal være ro mellom kl. 23 og 07 på hverdager og mellom 23 og 09 i helger og på helligdager. Ta hensyn til naboene og ikke lag så mye lyd at det sjenerer andre. Alle bør henge opp nabovarsel i forkant av en fest/selskap.

Oppussing bør skje i ordinær arbeidstid på hverdager. Hvis dette ikke er mulig og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboer, må dette gjøres før kl. 22.00 på hverdager og er ikke tillatt på lørdager, søndager og helligdager. Banking og boring i betong er uansett ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på hverdager og heller ikke i helger. Det er ikke tillatt å bruke vaskemaskinen i leiligheten mellom kl.23.00 og kl. 07.00.

### **Oppbevaring i oppgang og kjeller**

Sett ikke sykler og lignende i trappeoppgangene. Sykler skal stå i sykkelstativene i bakgården, innenfor det oppmerkede området under kjellertrappene eller i kjellerbodene. Sko og andre private gjenstander skal ikke stå utenfor leilighetene.

### **Barnevogner:**

Barnevogner kan plasseres i oppgangen, men kun 1 vogn pr husstand. Vognen skal plasseres slik at den ikke er til hinder for rømningsveier og nedgang til kjellertrapp.

### **Søppel i kjellergang:**

Søppel og andre gjenstander skal ikke plasseres i fellesrom og kjellergangene. Ved lagring over flere uker har vaktmester, etter tillatelse fra styret, fullmakt til å fjerne det som er ulovlig lagret, for leietakers regning og risiko.

### **Bygningsmessig arbeid**

Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av bærende konstruksjoner i leiligheten, er ikke tillatt uten godkjenning av styret. Beboer er eventuelt selv ansvarlig for å undersøke hvilke vegger som er bærende konstruksjoner og om endringer krever søknad til Plan- og bygningsetaten.

Beboerne er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet.

Beboer skal følge «regler for oppussing» (se eget punkt på Vibbo for detaljer)

### **Brannbalkongene**

Brannbalkongene mot bakgården skal ikke benyttes til annet enn ved brann og nød. Det er ikke lov å oppholde seg der (røyking, grilling) og de skal heller ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Brannbalkonger mot gaten kan benyttes som vanlige balkonger, men ingen gjenstander må plasseres mot veggen mot naboens halvdel av balkongen, siden det vil være til hinder for å knuse denne veggen og rømme over til naboen.

### **Sentralvarme, bad og WC**

Ved kuldegrader ute må radiatorene IKKE slås av samtidig med at vinduene står åpne, siden dette kan medføre frostskafer og vannlekkasje. Radiatorene må luftes via lufteskruen en gang i året, når fyringssesongen starter på høsten.

## **Kjæledyr**

Kjæledyr er tillatt etter skriftlig søknad til styret. Eier av kjæledyr må til enhver tid holde øye med disse og sørge for at de ikke tilgriser fellesområder eller er til sjenanse for andre. Støy og/eller lukt fra kjæledyr må unngås. Kjæledyr skal ikke luftes i bakgården og må ikke lage skader i forhagene.

Ved brudd på disse forholdsreglene, slik at dyr blir til ulempe for naboer, har styret anledning til å trekke tilbake aksept og pålegge omplassering.

## **Fellesrom og avfallshåndtering**

Alt husholdningsavfall skal sorteres i poser og kastes i søppelrommet. Pass på at søppelkassene ikke fylles mer enn at lokket kan lukkes og at det ikke legges søppel på gulvet.

Papiravfall skal flatpakkes og kastes i papircontainere utenfor vaskeriet.

Containere for farlig avfall kan benyttes for malingsspann, lim, batterier osv.

Spesialavfall som bildekk, hvitevarer og større gjenstander må hver beboer kjøre vekk selv.

Det samme gjelder også avfall etter oppussing etc.

Container som blir satt opp i bakgården, er for mindre "annet" avfall fra beboerne.

*Byggavfall som legges i sekker utenfor bygget:* Utplassering skal meldes til styret i forkant og sekkene plasseres i god avstand fra veggene på bygget. Beboer har ansvar for å få dem hentet raskt. Eventuelle bøter for forsøpling belastes ansvarlig beboer.

## **Sikkerhet**

Det er viktig at vi alle tar et felles ansvar for å påse at kjellerdører og døren i porten går i smekk. Ved flytting og oppussing: pass på hvis dører må stå åpne i kortere perioder.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann. Det er forbudt å montere hvitevarer (kjøleskap, fryser etc.) i bodene, dette er brudd på brannforskriftene siden kjellerbodene ikke er dimensjonert for dette.

Det er ikke tillatt å benytte strøm fra fellesområdene til privat bruk. Det er ikke tillatt å oppbevare motoriserte kjøretøy innendørs i kjeller eller andre områder innendørs.

## **Vaskeri**

Vaskeriet skal holdes rent og ryddig.

## **Bakgården**

Bakgården skal holdes ryddig og gjenstander settes på plass etter bruk. Det er ikke tillatt å parkere biler/motoriserte kjøretøy i bakgården uten tillatelse fra styret. De som får slik tillatelse, skal ha en lapp med mobilnummer lett synlig i bilen.


Grillen er til felles bruk. Selskaper i bakgården skal være avsluttet til kl. 23.00.

**Avtrekk fra kjøkken:** Det er ikke lov å ha avtrekk til luftekanalene. Kun kullfilter kan brukes over komfyr.

*Revidert av styret oktober 2021*

# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Bjerregaards gate 56 A, 0174 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 218, bnr. 78

# Aksjenummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.06.2024

Rapportdato: 16.06.2024

Oppdragsnr.: 21138-1049

Referansenummer: WZ9340

Autorisert foretak: Linima AS

Sertifisert Takstingeniør: Johannes Barbantonis

Vår ref: Anders Andersen



# NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.





**BOLIGTAKSTMANNEN**

**Rapportansvarlig**

Johannes Barbantonis  
Uavhengig Takstingeniør  
johannes@linima.no  
942 46 240



**BVN** ØYEGRANULENS  
VÅTROMSNORM  
GODKJENT  
VÅTROMSBEDRIFT



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

Det er bra standard i leiligheten, som er blitt bra vedlikeholdt gjennom årene.

Standard:

4. etasje:

Entre/gang: Laminat gulv. Malte overflater vegg og malt tak. Skyvedørgarderobe med speildører. Nedsenket tak med downlights. Calling anlegg. Takhøyde er på 2,42 m.

Stue: Laminat tregulv, malte overflater vegg og malt tak.

Radiator. Takhøyde er på 2,54 m.

Spisestue: Laminat tregulv, malte vegger og tak. Takhøyde er på 2,51m.

Kjøkken: Laminat gulv, malte overflater vegg og malt tak.

Benkeplate i laminat, belegg på vegg mellom benkeplate og overskap. Integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Radiator.

Bad/vaskerom: Flis på gulv og på vegg. Innredning består av toalett, servantskap, benkeplate, servant, veggskap med speil og dusjkabinett. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv.

Downlights i tak.

Soverom1: Laminat i gulv, malte vegger og tak.

Skyvedørgarderobe, med bl.a. speildør. Radiator. Takhøyde er på 2,54 m.

Soverom2: Laminat, malte vegger og tak. Radiator.

Garderobeskap.

Tillegg til areal.

I tillegg til nevnte areal disponerer leiligheten to kjellerboder, en merket med nr. "37" og "37B" og er på henholdsvis ca. 3,1 kvm og på ca. 4,9 kvm. Gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser, området er en del av ordningen "beboerparkering".

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1933

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er fra 1980, 3-lags isolervinduer mot sørvest og 2-lags isolervinduer mot bakgården. Brann og lydisolert inngangsdør levert fra Jømna Brug AS.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er lagt laminat på gulvene, med unntak av baderom hvor det er lagt fliser med gulvvarme. Veggene er malte og det er malt betongtak. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom i de fleste rommene. Ved enkel nivellering er det i spisestua målt ca 12 mm fra inngang spisestue mot stuen og 12 mm målt på tvers av rommet. I stuen er det målt ca. 3 mm fra spisestuen mot vinduene og ca 4 mm fra soveromsdør mot motsatt nabovegg. Overgangen i gulv mellom spisestue og stue er merkbart iom det tydeligvis har vært høydeforskjell med forskjellige gulv på de to rommene fra tidligere. Malte ettspeils innerdører av tre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Det er lagt flis på gulv og vegg. Malt tak med downlights.

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

Sluk og membran som har passert mer enn halvparten av sin levetid.

Innredning består av toalett, servantskap, benkeplate, servant, veggskap med speil og dusjkabinett. Dusjkabinett er fra 2023.

Det er naturlig ventilasjon på rommet med tilluft via åpning mellom terskel og døren. Det anbefales å montere mekanisk vifte, men dette må først avklares med borettslaget.

Veggene på tilliggende konstruksjoner er av betong. Bygningssakkyndig målte etter fukt og undersøkte om det er symptomer på fuktskade. Målinger ble foretatt med PROTIMETER MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning med glatte høyglans fronter. Benkeplate i laminat. Belegg mellom benkeplate og overskap, lys under overskap. Integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Nedsenket stål vaskekum med ettgreps blandingsbatteri med dusj. Opplegg for vaskemaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved eventuell lekkasje). Vanlig bruksslitasje ellers, enkelte fronter trenger justering. Det er mekanisk avtrekk over stekesone.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør delvis av "rør i rør" systemet og kobberør. Det opplyses i tidligere salgsoppgave om at "rør i rør" ble installert i 2010 i regi av borettslaget.

Det er avløpsrør i plast. Det opplyses i tidligere salgsoppgave om at ny soilrør og avløpsrør ble installert i 2010 i regi av borettslaget.

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene og via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Boligen får varmtvann fra byggets felles fjernvarmeanlegg.

Radiator plassert i stuen, kjøkken og på soverommene, varmes via felles for bygget fjernvarme.

Elektrisk anlegg med automat sikringer.

Sikringskap plassert i felles trappoppgang.

Det ble i 2022 montert felles brannvarslingssystem i leilighetene og ny brannslukningsapparat plassert i skap i entreen.



# Beskrivelse av eiendommen

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt for eiere i aksjeselskapet opparbeidet med blant annet velstelt bakgård med sykkelparkering, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

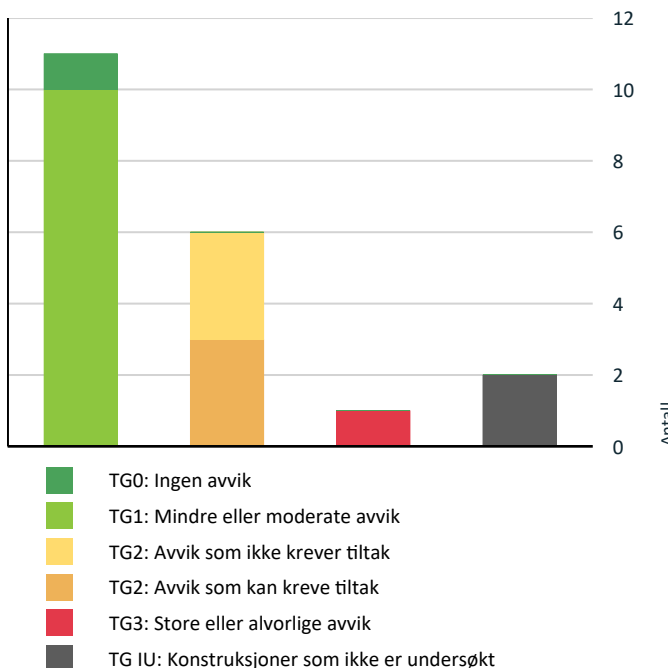
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er ikke foretatt endringer fra opprinnelig planløsning.

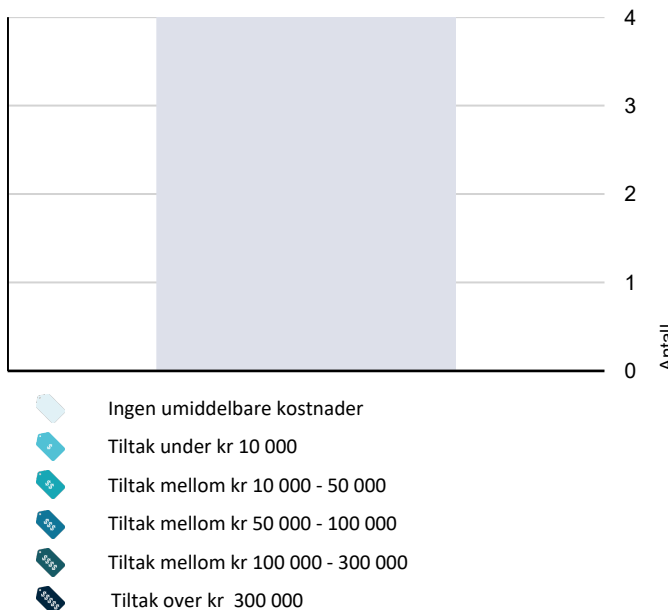
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell på over 30 mm er ikke på samme rom, men i overgang mellom spisestue og stue.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

##### ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

##### ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eldre støpejerns sluk som har passert mer enn halvparten av sin levetid. Ukjent om det lagt membran på gulvet, det anbefales derfor og fortsatt bruke dusjkabinett.

##### ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

# Sammendrag av boligens tilstand


Anlegget er borettslagets ansvar men jernrør og ventilene i leiligheten er høyst sannsynlig eierens ansvar. Det er gamle ventiler på radiatorene som fortsatt fungerer slik de skal, men med usikker levetid.

## ⚠ TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:


Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner. Eventuell utskiftning av vinduer skjer i regi av borettslaget/sameie.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)


Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



### Byggeår

1933

### Anvendelse

Boligformål.

### Standard

Bygget har bra standard ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget blir løpende vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduene er fra 1980, 3-lags isolervinduer mot sørvest og 2-lags isolervinduer mot bakgården.

Årstall: 1980

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner. Eventuell utskiftning av vinduer skjer i regi av borettslaget/sameie.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglass vinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Dører

Brann og lydisolert inngangsdør levert fra Jømna Brug AS.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Det er lagt laminat på gulvene, med unntak av badrom hvor det er lagt fliser med gulvvarme. Veggene er malte og det er malt betongtak.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom i de fleste rommene. Ved enkel nivellering er det i spisestua målt ca 12 mm fra inngang spisestue mot stuen og 12 mm målt på tvers av rommet. I stuen er det målt ca. 3 mm fra spisestuen mot vinduene og ca 4 mm fra soveromsdør mot motsatt nabovegg. Overgangen i gulv mellom spisestue og stue er merkbar i om det tydeligvis har vært høydeforskjell med forskjellige gulv på de to rommene fra tidligere.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell på over 30 mm er ikke på samme rom, men i overgang mellom spisestue og stue.

## Konsekvens/tiltak

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

Rommene isolert sett har rette gulv. men det er lagt gulv under ett mellom spisestue og stuen med målbart høydeforskjell mellom rommene. Det kan være f. eks. at man ikke fjernet gulv i spisestuen, eller at man fjernet det kun fra stuen, før man la på nytt gulv.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Innvendige dører

Malte ettspeils innerdører av tre.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Dusjkabinett er fra september 2023.

### ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Det er lagt flis på gulv og vegg. Malt tak med downlights.

### ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved fremtidig oppgradering av våtrommet må fallet på gulvet oppfylle krav til teknisk forskrift på min 25 mm fra terskel til topprist sluk.

### ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk og membran som har passert mer enn halvparten av sin levetid.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eldre støpejerns sluk som har passert mer enn halvparten av sin levetid. Ukjent om det lagt membran på gulvet, det anbefales derfor og fortsatt bruke dusjkabinett.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

# Tilstandsrapport

Ukjent tetsjiktets gjennomføring og eldre støpejerns sluk som har passert mer enn halvparten av sin levetid. Det anbefales derfor fortsatt bruke dusjkabinett slik at gulvet ikke blir belastet direkte med vann. Det er anbefalt fortsatt bruk av dusjkabinett slik at gulvet ikke blir belastet med vann.



Baderomsluk plassert lett tilgjengelig på gulv.

## ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning består av toalett, servantskap, benkeplate, servant, veggskap med speil og dusjkabinett. Dusjkabinett er fra 2023.

## ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon på rommet med tilluft via åpning mellom terskel og døren. Det anbefales å montere mekanisk vifte, men dette må først avklares med borettslaget.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

#### Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Det anbefales å montere mekanisk vifte, men dette må først avklares med borettslaget.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ETASJE > BAD

### 📍 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Veggene på tilliggende konstruksjoner er av betong. Bygningsakkyndig målte etter fukt og undersøkte om det er symptomer på fuktskade. Målinger ble foretatt med PROTIMETER MMS3. Det er ellers utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsone. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet.



Fuktmåling våtsone fra tilliggende rom.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med glatte høyglans fronter. Benkeplate i laminat. Belegg mellom benkeplate og overskap, lys under overskap. Integrert oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Nedsenket stål vaskecum med ettgreps blandingsbatteri med dusj. Opplegg for vaskemaskin. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved eventuell lekkasje). Vanlig bruksslitasje ellers, enkelte fronter trenger justering.

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk over stekesone.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Det er vannrør delvis av "rør i rør" systemet og kobberør. Det opplyses i tidligere salgsoppgave om at "rør i rør" ble installert i 2010 i regi av borettslaget.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

TG2 gjelder kun vannrør som er av kobber.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast. Det opplyses i tidligere salgsoppgave om at ny soilrør og avløpsrør ble installert i 2010 i regi av borettslaget.



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

#### TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon via luftventiler på ytterveggene og via luftespalter på vinduene. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

#### TG IU Varmtvannstank

Boligen får varmtvann fra byggets felles fjernvarmeanlegg.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannbåren varme

Radiator plassert i stuen, kjøkken og på soverommene, varmes via felles for bygget fjernvarme.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Anlegget er borettslagets ansvar men jernrør og ventilene i leiligheten er høyst sannsynlig eierens ansvar. Det er gamle ventiler på radiatorene som fortsatt fungerer slik de skal, men med usikker levetid.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med automat sikringer. Sikringskap plassert i felles trappoppgang.

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

Ja

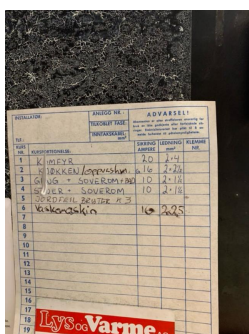
### Spørsmål til eier

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

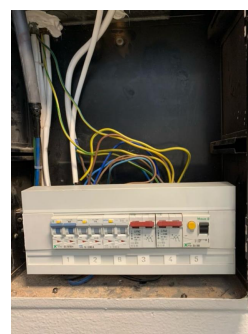
Ja **Det er blitt utført el-tilsyns kontroll på anlegget datert 03/05/2024.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja



Kursfortegnelse sikringskap. Sikringskap plassert



Sikringskap plassert i felles trappoppgang.

## TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det ble i 2022 montert felles brannvarslingssystem i leilighetene og ny brannslukningsapparat plassert i skap i entreen.



# Tilstandsrapport

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

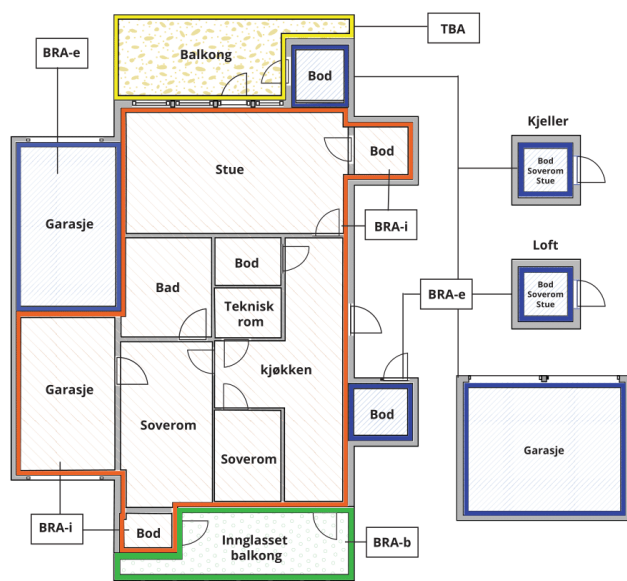
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Eksternt bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	75	8		83			83
<b>SUM</b>	<b>75</b>	<b>8</b>					<b>83</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>83</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Gang , Spisestue , Stue , Bad , Soverom , Soverom 2, Kjøkken		Kjellerbod 1, Kjellerbod 2

### Kommentar

Aksjeboenhets nummer 8, Leilighets nummer 7, Bruksenhets nummer H0402,

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er ikke foretatt endringer fra opprinnelig planløsning.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se punktet om "modernisering" for detaljert beskrivelse.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	75	0

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Leilighets nr. 37, Aksjeboenhets nummer 8, bestående av: Entré/gang, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken, spisestue og stue.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2024	Johannes Barbantonis	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	78		0	4992.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bjerregaards gate 56 A

### Hjemmelshaver

Bjerregaardsgate Boligselskap AS

### Kommentar

Aksjeboenhets nummer 8, Leilighets nummer 7, Bruksenhets nummer H0402,

## Aksjeobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører
37/	37	

## Innskudd, pålydende mm

### Aksjenummer

8

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet i boligblokk i aksjeselskap på St Hanshaugen, Oslo kommune.

### Adkomstvei

Offentlig, felles trappoppgang

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Regulering

Området er regulert til bolig- og næringsformål.. Det henvises til de gjeldende reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

### Om tomten

Felles tomt for sameiet/borettslaget opparbeidet med bl. a. bakgård, sykkelparkering, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Det henvises til informasjon i salgsoppgaven.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektro faglig fagperson.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	125240310		
Adresse	Bjerregaards gate 56A				
Postnr.	0174	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år 6 måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		If Skadeforsikring	Polise/avtalenr	3325147	
Selger 1 Fornavn	Jon Hallvard Foldøy	Etternavn	Solem		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

**1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei  Ja Kommentar

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Førland Rør AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Utbygging av dusjkabinett, august/september 2023

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja Kommentar

Kan ettersende dokumentasjon

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja Kommentar

**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**

Nei  Ja Kommentar

**6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

Nei  Ja Kommentar

**11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja Kommentar

**12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**

Nei  Ja Kommentar

**14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**

Nei  Ja Kommentar

Kontroll av elektrisk anlegg (Rejlers Elsikkerhet AS har på vegne av Elvia AS) den 11.03.2024 utført kontroll av elektrisk anlegg

Utbedring av tilsynsrapport er utført av Brodal Elektro AS, 3. mai 2024

**15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**

Nei  Ja Kommentar

**16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**

Nei  Ja Kommentar

**17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei  Ja

**17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

Nei  Ja Kommentar

**18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja Kommentar

**19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

Nei  Ja Kommentar

**20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar



**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

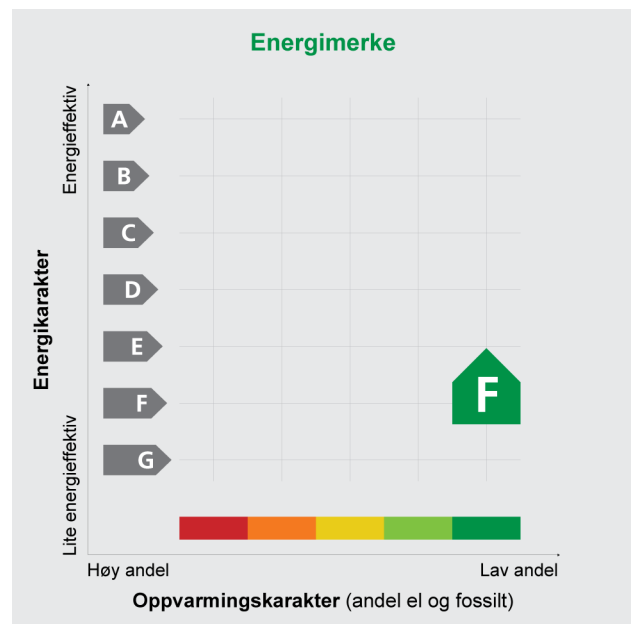
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

## ENERGIATTEST

Adresse	Bjerregaardsgate 56 A
Postnr	0174
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ 37
Gnr.	218
Bnr.	78
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2018-877157
Dato	24.04.2018



Eier	Line Fredriksdatter og Jens Gundersen
Innmeldt av	Line Fredriksdatter

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**

- **Etterisolering av yttervegg**

- **Termografering og tetthetsprøving**

- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**

- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

- **Tetting av luftlekkasjer**

- **Utskifting av vindu**

- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Registrering:** Attest utstedt med enkel registrering.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår:** 1933

**Bygningsmateriale:** Mur/tegl

**BRA:** 74

**Ant. etg. med oppv. BRA:** 1

**Detaljert vegger:** Nei

**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon:** Kun naturlig

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Bjerregaardsgate 56 A

Postnr/Sted: 0174 Oslo

Leilighetsnummer: 37

Bolignr: H0402

Dato: 24.04.2018 22:22:29

Energimerkenummer: A2018-877157

Ansvarlig for energiattesten: Line Fredriksdatter og Jens Gundersen

Energimerking er utført av: Line Fredriksdatter

Gnr: 218

Bnr: 78

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

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

**Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 4: Utskifting av vindu**

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

**Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving**

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 6: 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 7: 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 ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen 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 8: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### **Tiltak 9: 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.

## **Brukertiltak**

### **Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

### **Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

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

### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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



**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3272796/hwhansmsxo>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO





# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# KORT OM OSS



## Anders Andersen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

98 83 74 52

aa@eie.no

EIE Majorstuen & St. Hanshaugen



# Premium rådgivning

## **EIE Majorstuen & St. Hanshaugen**

Møt en eiendomsmegler på Majorstuen med høy lokalkunnskap.

🏠 Vi i EIE Majorstuen & St.Hanshaugen kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)