

Æ

Casparis gate 15

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	94
Kort om oss	179

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

Casparis gate 15, 0174 Oslo, Etasje: 4

MATRIKSEL

Gnr. 218 Bnr. 79 Snr. 16 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 84 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 79 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 3 kvm

AREAL

Primærrom: 79 kvm, Bruksareal: 84 kvm, BRA-i: 79 kvm, BRA-e: 5 kvm, TBA: 3 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

3

BYGGEÅR

1901

TOMT

Fellestomt 653 kvm

PRISANTYDNING

7 950 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Johannes Barbantonis Takstdato: 27.10.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 127 303,- pr. 23.10.24

Andel fellesformue: kr. 8 704,- pr. 23.10.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 7 950 000,- (Prisantydning)

kr 127 303,- (Andel av fellesgjeld)

kr 8 077 303,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 201 920,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8 077 303,-))

kr 203 120,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 280 423,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 290 373,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 041,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Betjening av andel fellesgjeld, fibernett, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, strøm til fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Lånekostnad 1: Kr. 465,-

Lånekostnad 3: Kr. 377,-

Dugnad: Kr. 83,-

Lånekostnad 2: Kr. 717,-

Felleskostnader: Kr. 3 119,-

Fibernet: Kr. 280,-

EIER

Mgn AS v. Venke Grov Mgn AS v. Walter Grov

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Vi har gleden av å presentere en lys og pen, klassisk 4-roms selveierleilighet med populær beliggenhet, sentralt på St. Hanshaugen. Leiligheten består av en fin entré, flislagt badrom, tre gode soverom, moderne kjøkken, samt en romslig stue med fine klassiske detaljer.

Fra det ene soverommet er det adkomst til en herlig balkong som var ny i 2022.

* Veldrevet sameie, 25 boliger

* Boligen har en god beliggenhet i byggets 4. etasje

* Fleksibel planløsning

* Stukkatur i himling, generøs takhøyde og store, gode rom

* To ildsteder

* Store vindusflater med masse lysinnslipp

* Romslig kjøkken med plass til spisebord

- * Fint baderom av god størrelse
- * Masse lagringsplass i fire boder
- * Sykkelparkering i bakgård
- * St. Hanshaugen senter og Kiellands hus i umiddelbar nærhet

PARKERING

Det finnes flere garasjehus i nærområdet hvor man kan leie garasje plass, blant annet i St. Hanshaugen senter og Bjerregaards gate 2.

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.

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 2970 kroner for ett år

El-bil : 2000 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendring. 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 nær 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, Schrøder, Pascal, Kaffebrønneriet 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. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

TOMT

Fellestomt, 653 kvm

ADKOMST

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

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehagetilbud 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: 84 m²

- BRA-i: 79 m²: (Entré/gang, bad/vaskerom, kjøkken, stue og fire soverom)

- BRA-e: 5 m²: (Loftsbod, kjellerbod og bod i baktrapp)

- TBA: 3 m²: (Nordøstvendt balkong)

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

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Utvendig > Vinduer:

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.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Tilbygg / modernisering:

2004: Modernisering Baderommet ble ifølge tidligere salgsoppgave modernisert.

2006: Modernisering Ifølge tidligere salgsoppgave ble det montert nytt kjøkken.

2018: Modernisering Innvendige overflater ble ifølge tidligere salgsoppgave malt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Kjøkkenet er blitt flyttet til stuen og det gamle kjøkkenet er blitt til soverom. Spisestue ble delt i to og det ble opprettet to nye soverom. Balkong ble etablert.

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.

BODER

Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 11 kvm, en bod i baktrapp på ca. 1,6 kvm og en loftsbod på ca. 3 kvm (gulvareal er på ca. 5,3 kvm).

Standard

STANDARD

Kjøkken:

Moderne kjøkken som består av brunsvarte fronter og benkeplate i laminat. Rikelig med skap- og benkeplass. Hvitevarene består av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med frys. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og mekanisk avtrekk over kokesone.

Baderom:

Fint, flislagt baderom som består av vegghengt toalett, dusjhjørne, servant over innredning og speilskap på vegg. Varme i gulv, downlights i himling og opplegg for vaskemaskin. Baderommet ble oppusset i 2004.

Innvendige gulv:

Parkett og laminat på gulv i alle rom unntatt på bad/vaskerom og entre/gang hvor det er flislagt gulv.

Innvendige vegger:

Malte flater. Flislagte vegger i baderom.

Innvendige himlinger:

Malte flater. Downlights i himling i baderom.

Original dobbelfløyet dør som opprinnelig sto mellom stue og kjøkken er ivaretatt og følger handelen.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Boligen er registrert på Byantikvarens Gule som kommunalt listeført.

Bjerregaards gate 58 (Casparis gate 15) - Installasjon av brannalarmanlegg - Ferdig attest - 2023

Bjerregaards gate 58 A-B - Oppføring av åtte balkonger på fasader mot gate - Ferdigattest - 2015

Bjerregaards Gate 58A B - Utskifting Vinduer Og Reperasjon Arbeid - Ferdigattest - 1975

Bjerregaards Gate 58A B - Våningshus - Exdok(Uattestert) - 1899

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 bygningsskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming via panelovner. Varmekabler i baderomsgulv. Varmtvannsbereider på 110 liter plassert i tak på bad/vaskerom.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

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 faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 5 041,- pr.mnd.

Betjening av andel fellesgjeld, fibernett, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, strøm til fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjonskostnader og styrehonorar.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Dnb Bank Asa

Lånenr.: 12123863966

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,45%

Restsaldo: Kr. 892 162,-

Innfrielsesdato: 30.09.2032

Type rente: Flytende rente

Bank: Dnb Bank Asa

Lånenr.: 12127102528

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,45%

Restsaldo: Kr. 1 597 137,-

Innfrielsesdato: 30.12.2033

Type rente: Flytende rente

Bank: Dnb Bank Asa

Lånenr.: 12135463068

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,45%

Restsaldo: Kr. 730 689,-

Innfrielsesdato: 30.06.2032

Type rente: Flytende rente

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Dnb Bank Asa

Lånenummer: 12123863966

Restsaldo: Kr. 36 581,-

Kapitalkostnader: Kr. 1 530,63,-

Bank: Dnb Bank Asa

Lånenummer: 12127102528

Restsaldo: Kr. 62 225,-

Kapitalkostnader: Kr. 2 345,-

Bank: Dnb Bank Asa

Lånenummer: 12135463068

Restsaldo: Kr. 28 497,-

Kapitalkostnader: Kr. 1 221,07,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 127 303,00,-, pr. dags dato.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Innberetningspliktige inntekter: Kr. 104,-

Fradragsberettigede kostnader: Kr. 9 172,-

Annen formue: Kr. 8 704,-

Gjeld: Kr. 135 148,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring(35704) Polisenummer: 2834763

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. ,- Som sekundærbolig Kr. ,-

SAMEIE

Sameiet består av 25 seksjoner. Sameiet Bjerregaardsgate 58 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med orgnr. 984129955, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer: 218/79.

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

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Åpen rørfordeling med rør-i-rør system, plassert på bad/vaskerom tilgjengelig gjennom inspeksjonsluke i bad-/vaskeromstak.

Innvendige avløpsrør ble fornyet ved baderoms- og kjøkkenrenovering.

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

Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på baderom.

Varmtvannsbereider på 110 liter plassert i tak på bad/vaskerom.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det er montert brannvarslingsutstyr og brannslukkingsapparat.

DYREHOLD

Det er ikke tillatt med husdyr i bakgården

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseøreliste.

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

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. 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 / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1985/61107-1/105 Erklæring/avtale

04.10.1985

vedr. kolonialforretning m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: 0301-218/79

Gjelder denne registerenheten med flere

1991/30551-2/105 Pantsettelseserklæring

18.06.1991

BELØP: NOK 25.000

Panthaver:Sameiet

Lnr: 1125432

Prior. etter 90% av lånetakst

Gjelder denne registerenheten med flere

2023/292439-1/200 ** Prioritetsbestemmelse

20.03.2023 21:00

veket for: PANTEDOKUMENT 2022/767391-1/200

2022/511841-2/200 Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

11.05.2022 15:40

Rettighetshaver:NORDVIK OPPGJØR AS

Org.nr: 814449912

Elektronisk innsendt

2023/292439-1/200 ** Prioritetsbestemmelse

20.03.2023 21:00

veket for: PANTEDOKUMENT 2022/767391-1/200

Grunndata

1983/509577-3/105 Seksjonering

07.09.1983

opprettet seksjoner:

snr: 16

formål: Bolig

sameiebrøk: 9/186

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

1991/30551-1/105 Resek/tilleggssek

18.06.1991

nye seksjoner:

snr: 19

formål: Bolig

sameiebrøk: 99/2448

nye seksjoner:

snr: 20

formål: Bolig

sameiebrøk: 92/2448

nye seksjoner:

snr: 21

formål: Bolig

sameiebrøk: 94/2448

nye seksjoner:

snr: 22

formål: Bolig

sameiebrøk: 82/2448

nye seksjoner:

snr: 23

formål: Næring

sameiebrøk: 25/2448

nye seksjoner:

snr: 24

formål: Næring

sameiebrøk: 8/2448

seksjonssameieandeler:

snr: 16

formål: Uoppgitt

sameiebrøk: 1/1

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

1991/30551-4/105 Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

18.06.1991

ending av formål/brøk:

snr: 16

formål: Bolig

sameiebrøk: 95/2448

2018/1049074-3/200 Reseksjonering

19.07.2018 21:00

snr: 16

formål: Bolig

sameiebrøk: 95/2440

Fjerning av seksjon

Ending av fellesareal

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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: 202111711 - Reguleringssak. Mottatt sak: 27.06.2022

Vulkan er et populært og godt besøkt området, med hotel, kontorer, boliger, spisesteder, butikker etc. Asplin Ramm eier store deler av området og ønsker å videreutvikle området på bakgrunn av de lærdommer og erfaringer man har gjort seg siden området stod ferdig.

Området ligger mellom Grunerløkka og Sankthanshaugen og tilbudene brukes både av de som bor og jobber på Vulkan, folk i de tilstøtende bydelene og besøkende fra byen som helhet. For besøkende forbindes «Vulkan» idag primært med «Mathallen» og byrommene rundt denne, samt vulkangata mellom Møllerveien i sør og broa over Akerselva ved Bellona-bygget.

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=202111711>

Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Detaljregulering - Sykkeltrasé
Saksnummer: 202207037 - Reguleringssak. Mottatt sak:

03.11.2023

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.

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

Bjerregaards gate 58 A - Innvendig ombygging
Saksnummer: 202460438 - Byggesak. Mottatt sak: 02.10.2024
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Eksisterende plan forandres og innredes nytt bad. Bygges brannvegg.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202460438>

Akersbakken 12 - Tilbygg, påbygg og fasadeendring
Saksnummer: 202454618 - Byggesak. Mottatt sak: 05.07.2024
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Tiltakshaver skal gjennomføre en større rehabilitering av eksisterende bebyggelse på Akersbakken 12. I den forbindelse skal det også oppføres en ny etasje og et nytt tilbygg (Prosjektet). Det nye tilbygget skal plasseres i nabogrensen mellom Akersbakken 12 og Maridalsveien 28. Som følge av avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4 er det nødvendig med et nabosamtykke fra Elvia for å gjennomføre overnevnte tiltak. Elvia har signert nabosamtykke/avstandserklæring, vedlagt her som vedlegg 1. En forutsetning for Elvias nabosamtykke er at Tiltakshaver følger vilkårene oppstilt i denne avtalen. Avtalen er betinget av at Prosjektet gjennomføres. Hvis Prosjektet ikke gjennomføres som planlagt, bortfaller avtalen i sin helhet.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202454618>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 7 950 000,- (Prisantydning)

kr 127 303,- (Andel av fellesgjeld)

kr 8 077 303,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 201 920,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8 077 303,-))

kr 203 120,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 280 423,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 290 373,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

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:

Innhenting av informasjon fra forretningsfører, ca. (Kr.3 875)
Markedspakke 1 (Kr.17 900)
Oppgjør (Kr.7 500)
Tinglysning sikringspant selveier (Kr.500)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8 077 303,-) (Kr.52 502,47)
Tilstandsrapport og målsatt plantegning (Kr.10 000)
Visningshonorar kr. 3 500,- per visning (selger dekker kun de to første visningene, evt. flere er kostnadsfrie) (Kr.7 000)
Innhenting av offentlige opplysninger (Kr.2 350)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.6 385)
Foto (Kr.5 000)
Innhenting av grunnbok (Kr.808)
Totalt kr. (Kr.128 720,47)

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

125-24-0603

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 bygningsstrykkes 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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

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 deknings salg 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

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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?

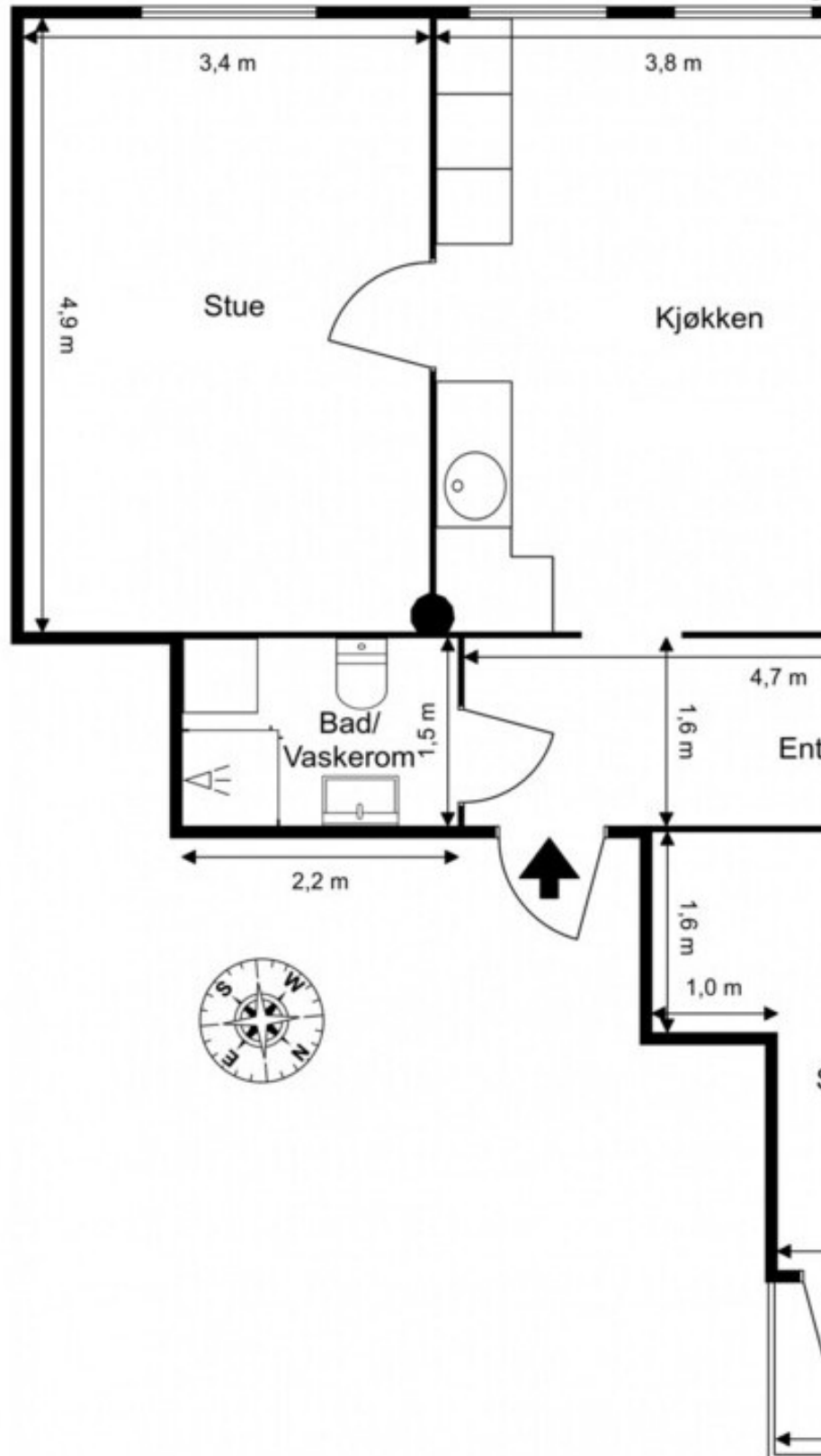






Casparis gate 15

4. Etasje

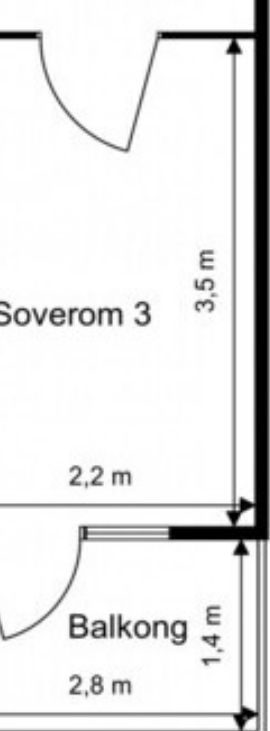
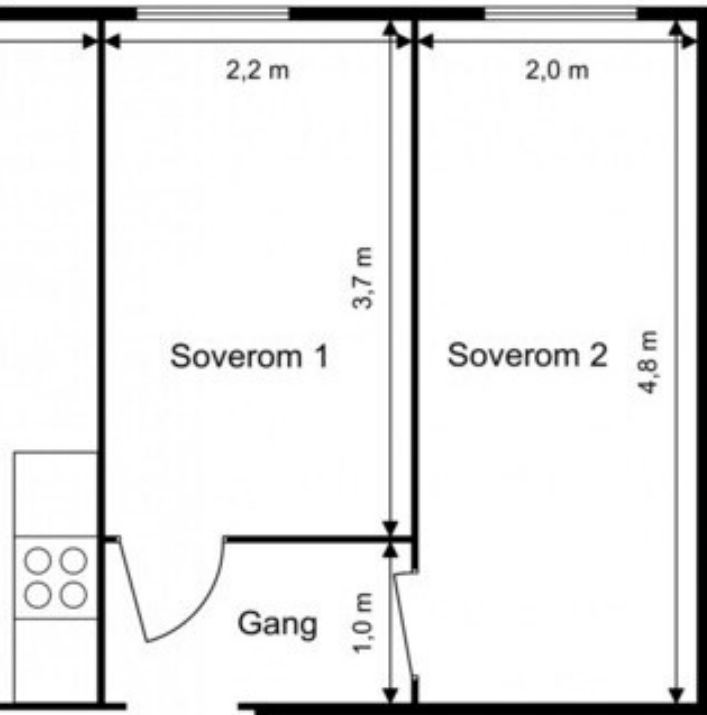


Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detalj



5 0174 Oslo

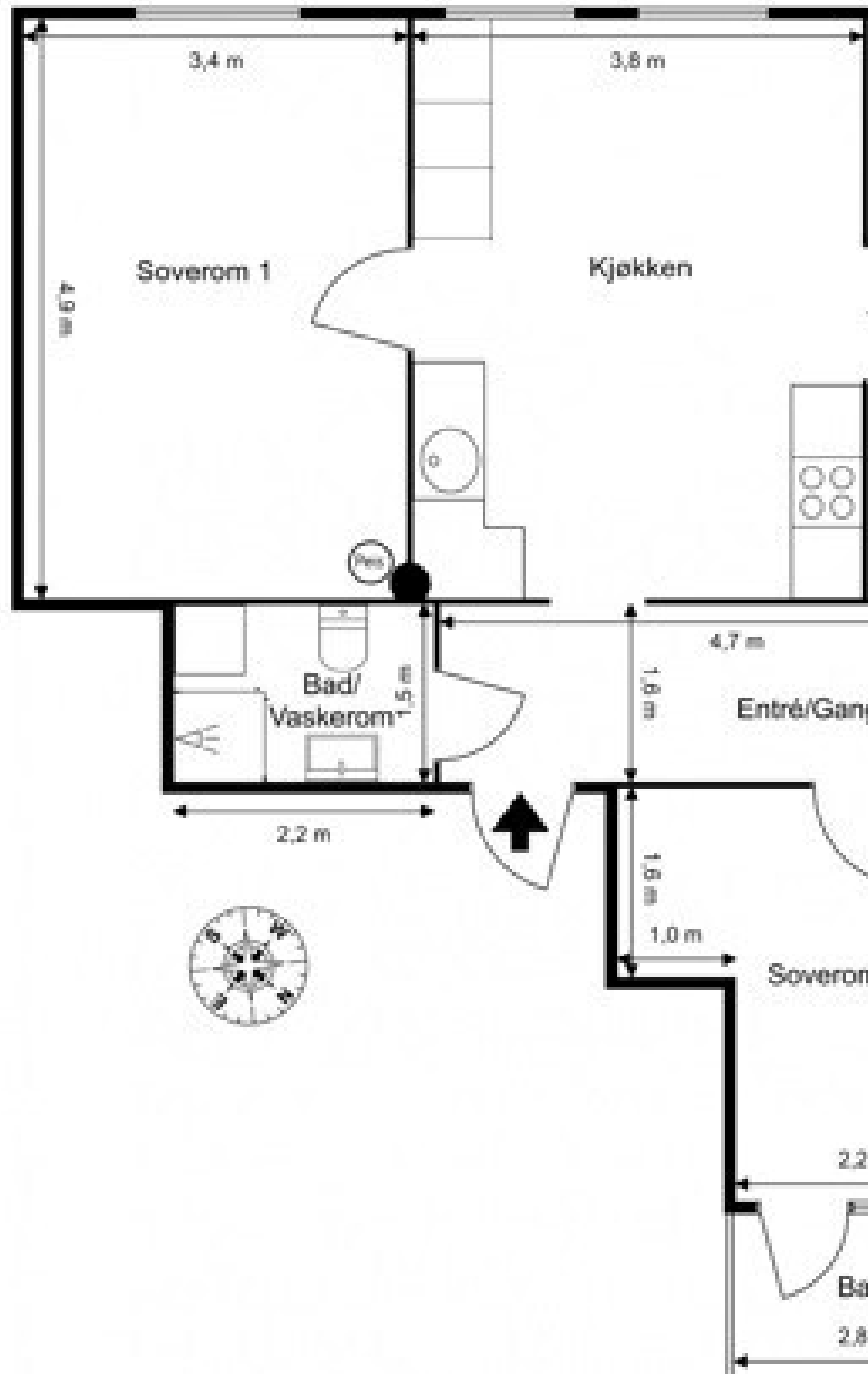
e



Måling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

Casparis gate 15 0

alternativ plan



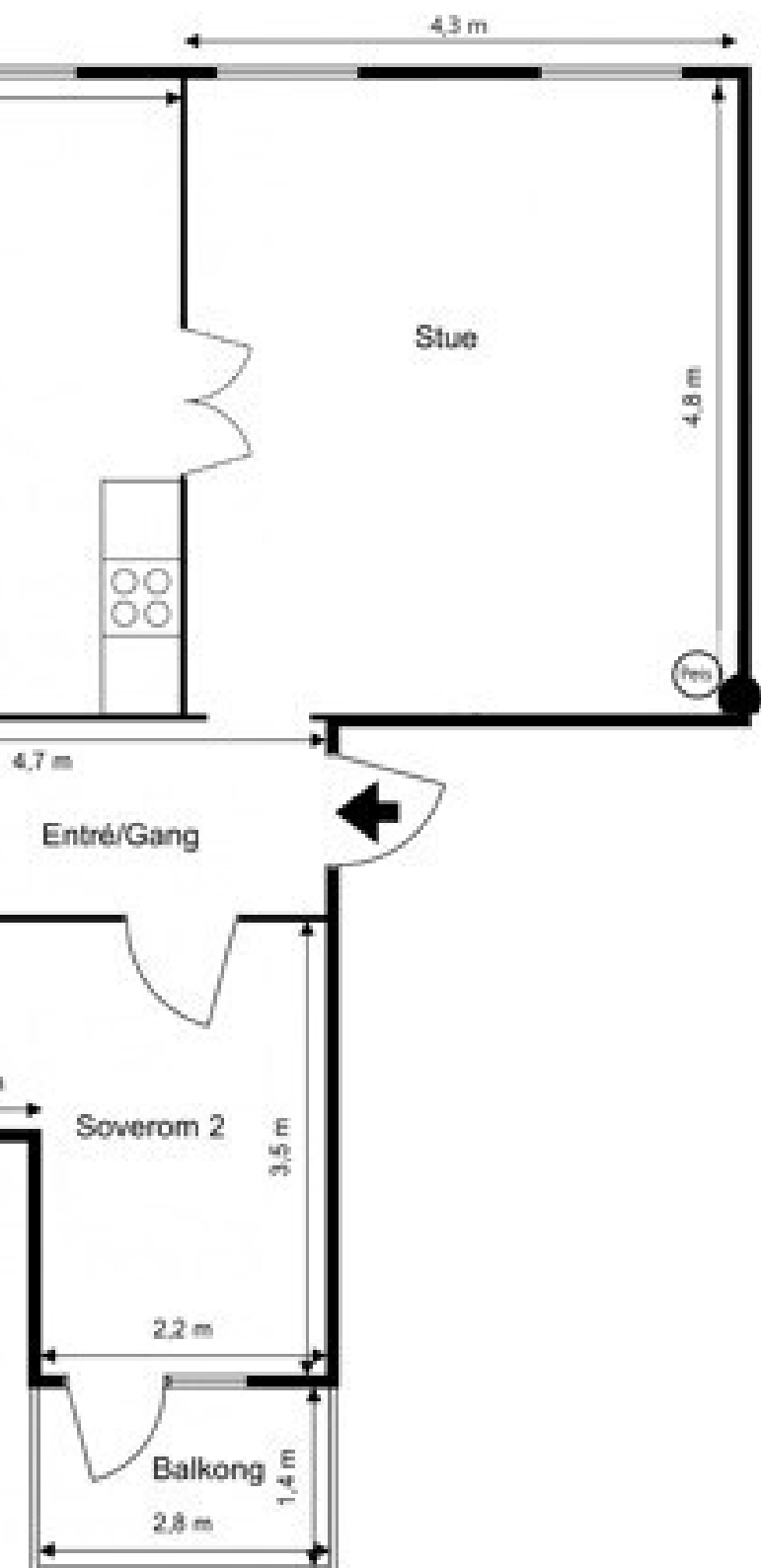
Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i

15 0174 Oslo

ativ planløsning



BOLIGTAKSTMANNEN



etalmåling 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.

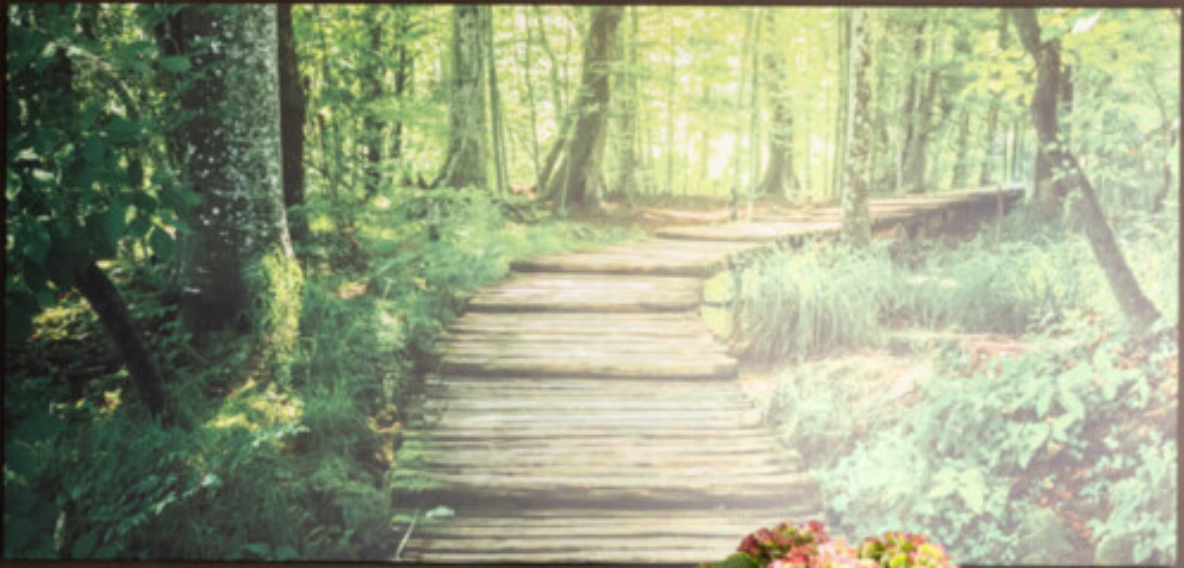
Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

























Velkommen
til
kollektivt













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













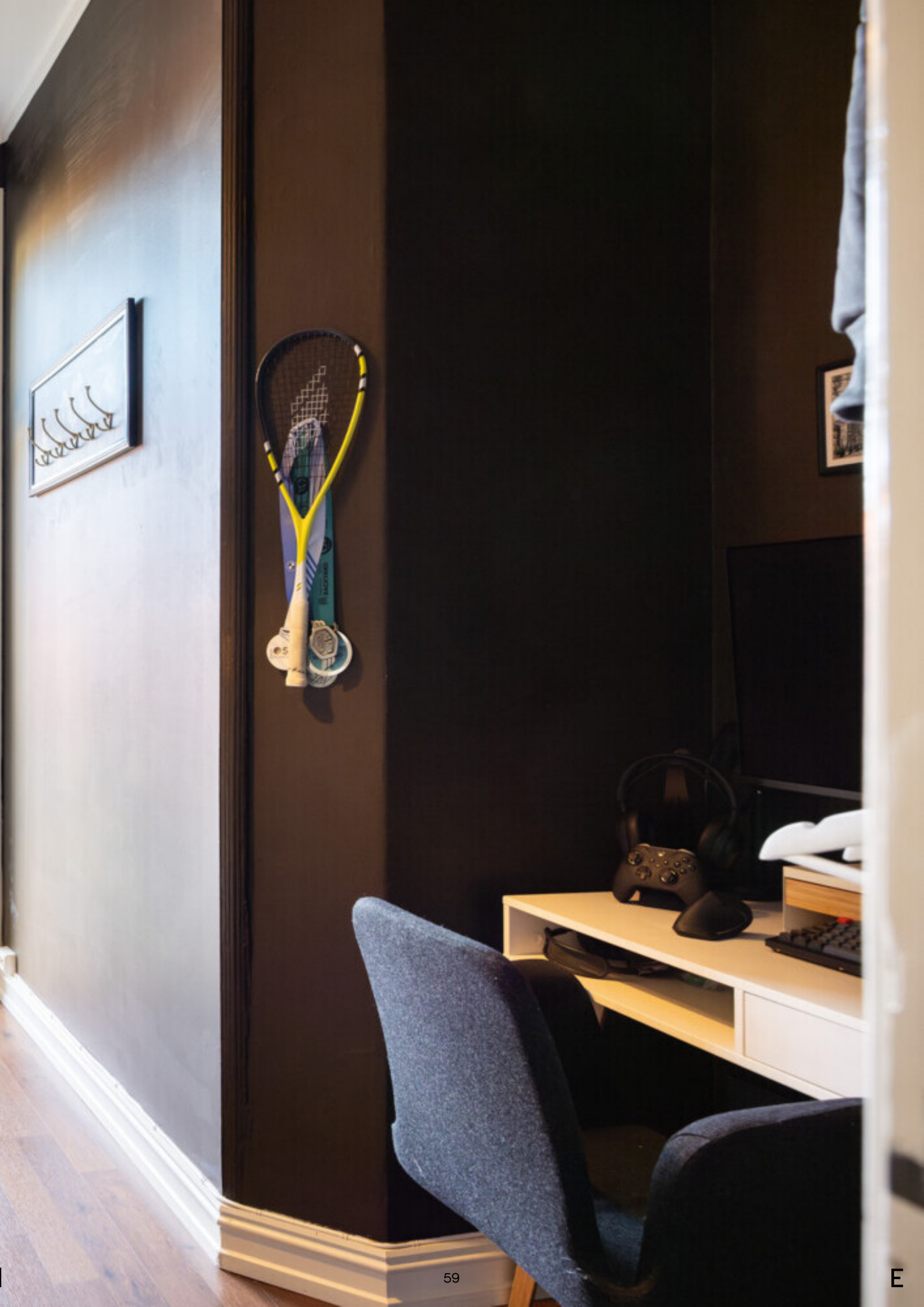




















Premium rådgivning lønner seg

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































T R A

Frydenlund
OLAVINSTUE
TR A





N E N

GY

DIE TRY



Kjellands Hus

COOP
megli
9-23 000

www.kjellands.se

nille

SAFARI

Q med prof

Q med prof

Q med prof

notar

Hjäl & Syn

Tidnings

















INFORMASJON & DOKUMENTER




Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Casparis gate 15, 0174 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 79, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 25.10.2024

Rapportdato: 04.11.2024

Oppdragsnr.: 21138-1079

Referansennummer: DV1573

Autorisert foretak: Linima AS

Sertifisert Takstingeniør: Johannes Barbantonis

Vår ref: Lillian Foss



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



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Standard:

Leilighet med normalt bra standard.

Entre/gang: Flislagt gulv, malt panel og malte overflater i vegg, malt tak. Calling anlegg. Takhøyde er på 2,97m.

Stue: Laminat, malt panel og malte overflater i vegg, malt tak. Panelovn. Takhøyde er på 2,98m.

Kjøkken: Laminat, malt panel og malte overflater i vegg, malt tak. Kjøkkeninnredning med brunsvarte profilerte fronter og sider. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malte polykarbonatplater (plast) mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og frys. Det er montert aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje), det anbefales å montere komfyrvakt. Panelovner. Takhøyde er på 2,98m.

Bad/Vaskerom: Flislagt gulv og vegg. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speilskap med lys over, vegghengt klosett med innebygd susterne og dusjhjørne med glassdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte. Varmekabel i gulv, nedsenket tak med downlights og med takluke til varmtvannsbereider og åpen rørfordeling med stoppekran.

Gang: Laminat, malt panel og malte overflater i vegg, malt tak.

Soverom1: Laminat, malt panel og malte overflater i vegg, malt tak. Panelovn. Takhøyde er på 2,97m.

Soverom2: Laminat, malt panel og malte overflater i vegg, malt tak. Panelovn. Takhøyde er på 2,97m.

Soverom3: Laminat, malte overflater i vegg, malt tak. Utgang til balkong. Takhøyde er på 3,02m.

Tillegg til areal.

Leiligheten disponerer en bod i baktrapp på ca. 1,6 m2 og en loftsbod med skråtak på ca. 3 m2. (gulvareal er på ca. 5,3 m2). Det opplyses at eieren har disponert bodene siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Nord-østvendt balkong på ca. 3,2 m2. Gateparkering med beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering.

Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 5.950, el-biler (helelektriske) kr 2.000, el-motorsyssel/el-moped kr 1.000 og motorsyssel/moped kr 2 950. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/#toc-1>

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1901

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer produsert i 1990. I følge Byggforsk byggedetaljblad er normal levetid for dører og vinduer ca. 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering 5-10 år. Kontroll og justering av dører og vinduer 2-8 år. Verandadør mot bakgården er fra 2022.

Brann og lydisolert hovedinngangsdør med kikkhull og sikkerhets lås. Brann og lydisolert inngangsdør med kikkhull i baktrappa.

Balkong i stålkonstruksjon som vender mot nordøst på ca. 4 m2 med utgang fra soverom3. Trykkimpregnert terrassebord i gulv.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Parkett og laminat på gulv i alle rom unntatt på bad/vaskerom og entre/gang hvor det er flislagt gulv. Malte vegger og tak, flislagte vegger på baderom.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. I entre/gang ble det målt ca 17 mm gjennom hele langsiden. Siden bygget er fra begynnelsen av 1900 tallet ville det normalt ha vært større nivåforskjeller, noe som muligens tyder på at gulvene ble avrettet før nye gulv ble lagt.

Radarmåling er ikke relevant for leiligheten som er beliggende tre etasjer over bakkenivå.

Det er pipeløp i stue til leiligheten, men den ble tettet igjen når kjøkkenet ble flyttet til stuen. Det er også pipeløp i hjørne å soverom1 hvor man kan koble til ildsted.

Skal man installere ildsted i leilighetene anbefales det å foreta en utvidet kontroll av pipeløp i forkant.

Profilerte hvitmalte tredører. Nyere dører til soverom1 og soverom2.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom

Baderommet ble ifølge tidligere salgsoppgave renoverert i 2004.

Det er lagt flis på vegg og gulv. Nedsenket, malt tak med downlights.

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speilskap med lys over, vegghengt klosett med innebygd susterne og dusjhjørne med glassdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabel i gulv, nedsenket tak med downlights og med takluke til varmtvannsbereder og åpen rørfordeling med stoppekran.

Det er installert elektrisk/mekanisk vifte på baderommet.

Hulltaking er foretatt fra tilligende stue mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og 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.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med brunsvarte profilerte fronter og sider. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malte polykarbonatplater (plast) mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgrep svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og frys. Det er montert aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje), det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er mekanisk avtrekk fra Miele over stekesone.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Åpen rørfordeling med «rørirør» system, plassert på bad/vaskerom tilgjengelig gjennom inspeksjonsluke i bad/vaskeroms tak.

Innvendige avløpsrør ble fornyet ved baderoms og kjøkken renovering.

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

Mekanisk avtrekk på kjøkkenet og på baderom. Varmtvannsbereder på 110 liter plassert i tak på bad/vaskerom.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Det er montert brannvarslings utstyr og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Pent opparbeidet fellesareal med bl.a. sykkelparkering og beplantning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

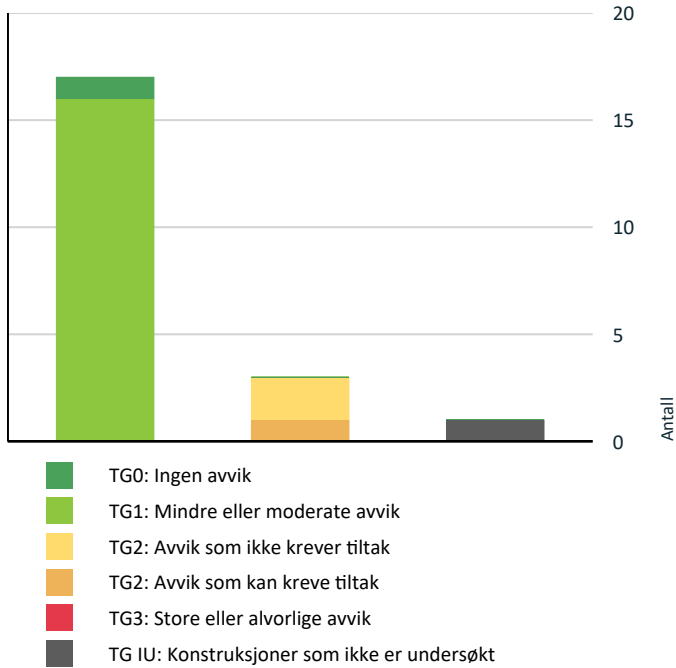
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning. Kjøkkenet er blitt flyttet og i tidligere spisestue ble det opprettet to soverom. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

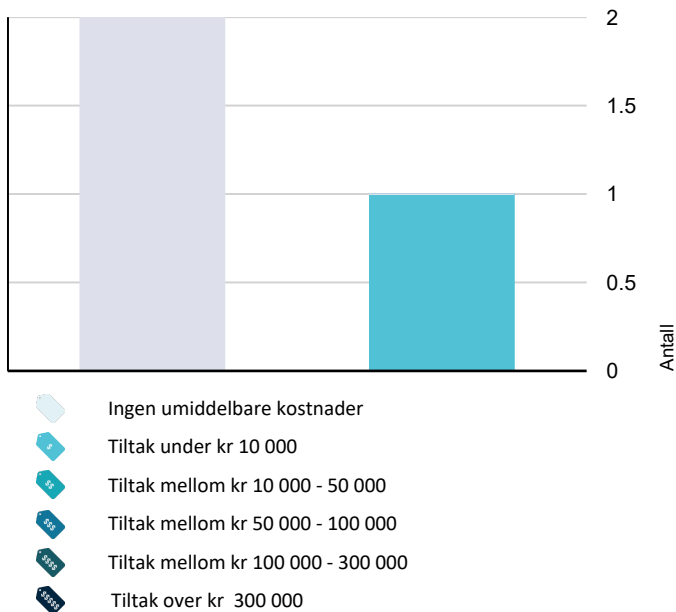
Sammendrag av boligens tilstand

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1901

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2004	Modernisering	Baderommet ble ifølge tidligere salgsoppgave modernisert.
2006	Modernisering	Ifølge tidligere salgsoppgave ble det montert nytt kjøkken.
2018	Modernisering	Innvendige overflater ble ifølge tidligere salgsoppgave malt.
2022	Balkong	Balkong ble etablert.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Trevinduer produsert i 1990. Ifølge Byggforsk byggdetaljblad er normal levetid for dører og vinduer ca. 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering 5-10 år. Kontroll og justering av dører og vinduer 2-8 år. Verandadør mot bakgården er fra 2022.

Årstall: 1990

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 hovedinngangsdør med kikkhull og sikkerhets lås. Brann og lydisolert inngangsdør med kikkhull i baktrappa.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i stålkonstruksjon som vender mot nordøst på ca. 4 m² med utgang fra soverom3. Trykkimpregnert terrassebord i gulv.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Info fra sameie/borettslag

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett og laminat på gulv i alle rom unntatt på bad/vaskerom og entre/gang hvor det er flislagt gulv. Malte vegger og tak, flislagte vegger på badrom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. I entre/gang ble det målt ca 17 mm gjennom hele langside. Siden bygget er fra begynnelsen av 1900 tallet ville det normalt ha vært større nivåforskjeller, noe som muligens tyder på at gulvene ble avrettet før nye gulv ble lagt.

TG 1 Radon

Radarmåling er ikke relevant for leiligheten som er beliggende tre etasjer over bakkenivå.

TG IU Pipe og ildsted

Det er pipeløp i stue til leiligheten, men den ble tettet igjen når kjøkkenet ble flyttet til stuen. Det er også pipeløp i hjørne å soverom1 hvor man kan koble til ildsted.

Skal man installere ildsted i leilighetene anbefales det å foreta en utvidet kontroll av pipeløp i forkant.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte hvitmalt tredører. Nyere dører til soverom1 og soverom2.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet ble ifølge tidligere salgsoppgave renoveret i 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er lagt flis på vegg og gulv. Nedsenket, malt tak med downlights.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv, oppvarmet med elektriske varmekabler.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukløsningen gjør at betongstøp ved sluk kan suge til seg fuktighet i området rundt sluk.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tetsjiktet har passert mer enn en halvpart av sin levetid. Kan erstattes ved eventuell senere renovering av rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Baderomssluk plassert i dusjsonen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap med nedfelt servant, speilskap med lys over, vegghengt klosett med innebygd systerne og dusjhjørne med glassdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabel i gulv, nedsenket tak med downlights og med takluke til varmtvannsbereder og åpen rørfordeling med stoppekran.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TE 1 Ventilasjon

Det er installert elektrisk/mekanisk vifte på baderommet.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Elektrisk avtrekksvifte på bad/vaskerom.

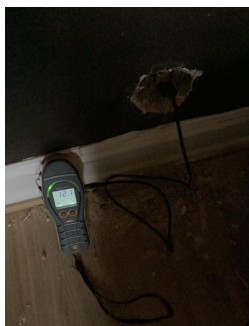
ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilliggende stue mot våtsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg eller ved måling av relativ fuktighet. Målinger ble foretatt med PROTIMETER mini og 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.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Hulltaking med fuktmåling fra tilliggende stue mot våtsone viser ikke tegn til fukt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med brunsvarte profilerte fronter og sider. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malte polykarbonatplater (plast) mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgrep svingbart blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, kjøleskap og frys. Det er montert aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje), det anbefales å montere komfyrvakt.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er mekanisk avtrekk fra Miele over stekesone.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Åpen rørfordeling med «rørirør» system, plassert på bad/vaskerom tilgjengelig gjennom inspeksjonsluke i bad/vaskeroms tak.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



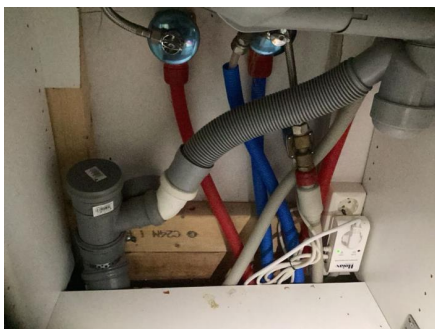
Åpen rørfordeling plassert i tak på bad/vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør ble fornyet ved baderoms og kjøkken renovering.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



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 og på baderom.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 110 liter plassert i tak på bad/vaskerom.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

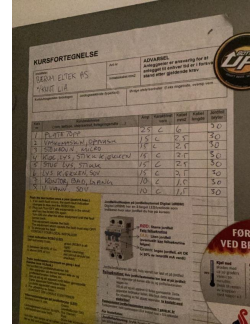
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringskapp med automatsikringer plassert i entre/gang.



Kursfortegnelse sikringskapp.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 er montert brannvarslings utstyr og brannslukkingsapparat.

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 røykvarslere 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

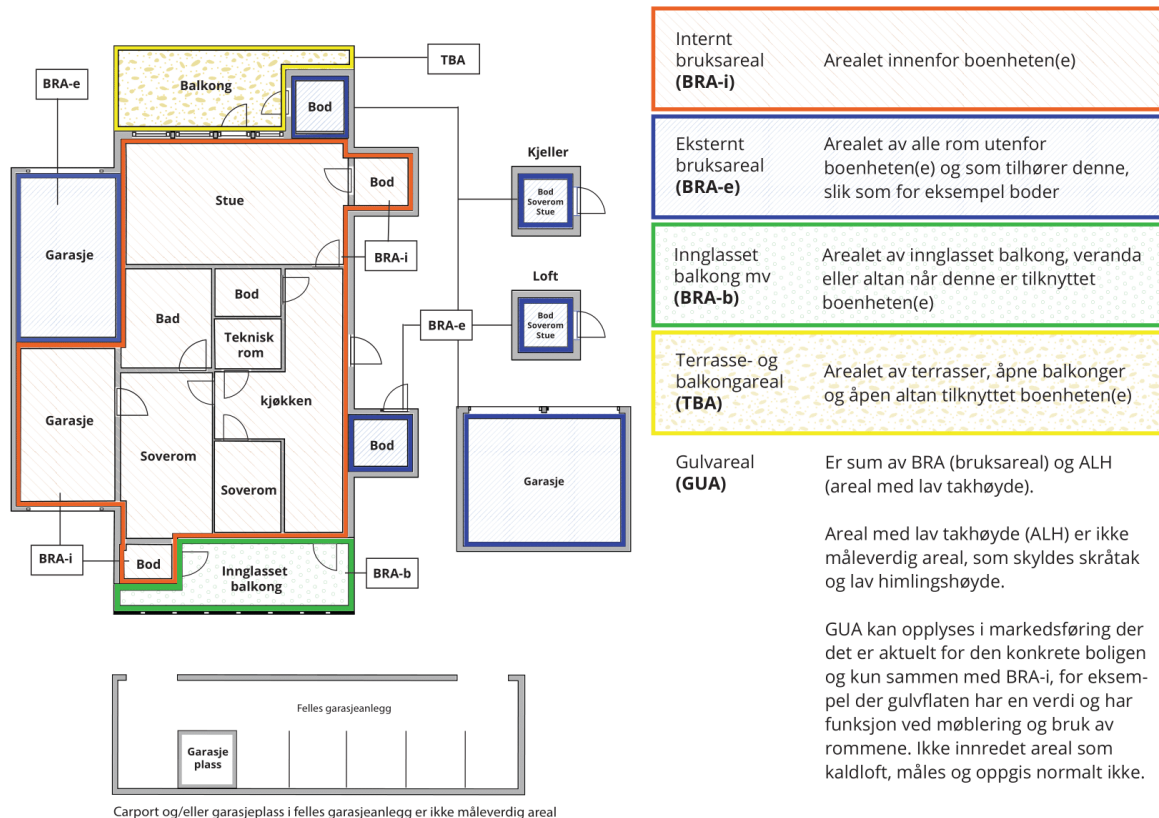
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	79	5		84	3	2	86
SUM	79	5			3	2	86
SUM BRA	84						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, Bad/vaskerom, Kjøkken , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		Bod i felles trappoppgang, Loftsbod

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i baktrapp på ca. 1,6 m² og en loftsbod med skråtak på ca. 3 m². (gulvareal er på ca. 5,3 m²). Eieren opplyser at det følger med bod i kjelleren også, men denne hadde ikke takstmannen tilgang til under befaringen. Det opplyses at eieren har disponert bodene siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Nord-østvendt balkong på ca. 3,2 m². Gateparkering med beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 5.950, el-biler (helelektriske) kr 2.000, el-motorsyssel/el-moped kr 1.000 og motorsyssel/moped kr 2.950. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/#toc-1>

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning. Kjøkkenet er blitt flyttet og i tidligere spisestue ble det opprettet to soverom. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktige tiltak.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Eiendommen er oppført på Byantikvarens "gule liste" / kommunalt listeført og verneverdig Dette innebærer at Byantikvaren gir en rådgivende uttalelse for byggesaker som berører eiendommen, hovedsakelig for endringer av fasade og tak.

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)
Boligbygg med flere boenheter	79	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Entré, gang, bad/vaskerom, 3 soverom, stue/kjøkken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.10.2024	Johannes Barbantonis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	79		8	79 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Casparis gate 15							
Hjemmelshaver Mgn AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveier leilighet i boligblokk på Ila i 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 gårdsrom som er pent opparbeidet med gressplen, sittebenker, stensatte arealer, beplantningskasser med blomster og trær.

Tinglyste/andre forhold

Det henvises til informasjon i salgsoppgaven.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 550 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

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.

• Skadegjørere: 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](#) 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.	125240603		
Adresse	Casparis gate 15				
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?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	OBOS	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Venke	Etternavn	Grov / Mgn AS		
Selger 2 Fornavn	Walter	Etternavn	Grov / Mgn AS		

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 Vet ikke 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 Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke

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 Vet ikke Kommentar

Tror kjelleren i utgangspunktet er litt fuktig

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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke

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 Vet ikke

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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke

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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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 Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke 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

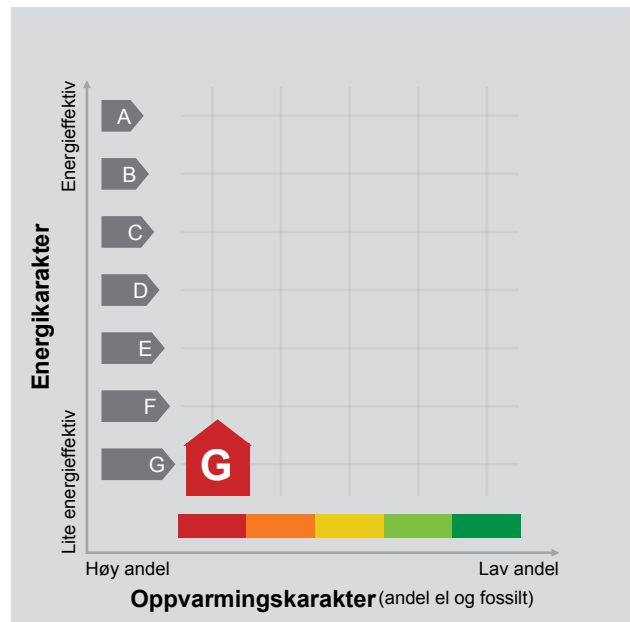
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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	Casparis gate 15
Postnummer	0174
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80535996
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2024-46744
Dato	04.11.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

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)

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1901
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: 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 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

GOWENS AS
Brynsveien 96
1352 KOLSÅS

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 24.05.2023
202214170 - 5 Simen Ellingsen Madsen
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: BJERREGAARDS GATE 58 Eiendom: 218/79/0/0
Tiltakshaver: SAMEIET BJERREGAARDSGATE 58 Søker: GOWENS AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Bjerregaards gate 58

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installering av brannalarmanlegg, mottatt 16.05.2023.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker



Kopi til:

SAMEIET BJERREGAARDSGATE 58, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs
Plass, 0129 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS

Nobels gate 23

0268 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201314236-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Toini Valen

Dato: 02.11.2015

Arkivkode: 531

Byggeplass: BJRREGAARDS GATE 58A Eiendom: 218/79/0/0
Tiltakshaver: Andre Bøgh og Christian Dahl Adresse: Herman Foss gate 23, 0171 OSLO
Søker: WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS Adresse: Nobels gate 23, 0268 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST - BJRREGAARDS GATE 58 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 29.10.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201314236			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-1	23.10.2013	1/13
Fasade nordøst	A20-3	23.10.2013	1/17
Plan 1. etasje	A20-1	24.01.2014	4/5

Pålegget om ferdigstilling av 10.06.2015 er med dette oppfylt.

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
Tett by



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.oslo.kommune.no/pbe

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.11.2015 av:

Toini Valen - Saksbehandler

Kopi til:

Andre Bøgh og Christian Dahl, Herman Foss gate 23, 0171 OSLO, andre@landskap.as

Arbeidets art

Utskifting vinduer samt innv.reparasjonsarbeider.

Arbeidssted Bjerregaards gate 58	Matr.nr.	J.nr. 75/2395
--	----------	-------------------------

Byggherre

Ansvarshavende

Ing. Olav Klyve,
Langgt. 19,

d.s.

3080 Holmestrand.

L. KR/TA
Date

17. desember 1975

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

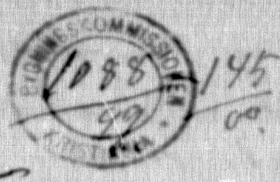
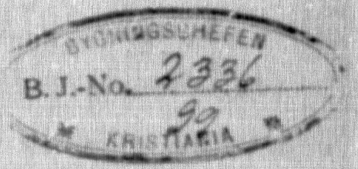
For bygnings sjefen

Kaare Regbo
Bygningsinspektør
K. Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

No. 345.00
§ 17

1.



- 1. 2 Tegninger
- 2. 1 Tegning
- 3. 1 Tegning
- 4. 1 Tegning
- 5. 1 Tegning
- 6. 1 Tegning
- 7. 1 Tegning
- 8. 1 Tegning
- 9. 1 Tegning
- 10. 1 Tegning
- 11. 1 Tegning
- 12. 1 Tegning
- 13. 1 Tegning
- 14. 1 Tegning
- 15. 1 Tegning
- 16. 1 Tegning
- 17. 1 Tegning
- 18. 1 Tegning
- 19. 1 Tegning
- 20. 1 Tegning
- 21. 1 Tegning
- 22. 1 Tegning
- 23. 1 Tegning
- 24. 1 Tegning
- 25. 1 Tegning
- 26. 1 Tegning
- 27. 1 Tegning
- 28. 1 Tegning
- 29. 1 Tegning
- 30. 1 Tegning
- 31. 1 Tegning
- 32. 1 Tegning
- 33. 1 Tegning
- 34. 1 Tegning
- 35. 1 Tegning
- 36. 1 Tegning
- 37. 1 Tegning
- 38. 1 Tegning
- 39. 1 Tegning
- 40. 1 Tegning
- 41. 1 Tegning
- 42. 1 Tegning
- 43. 1 Tegning
- 44. 1 Tegning
- 45. 1 Tegning
- 46. 1 Tegning
- 47. 1 Tegning
- 48. 1 Tegning
- 49. 1 Tegning
- 50. 1 Tegning
- 51. 1 Tegning
- 52. 1 Tegning
- 53. 1 Tegning
- 54. 1 Tegning
- 55. 1 Tegning
- 56. 1 Tegning
- 57. 1 Tegning
- 58. 1 Tegning
- 59. 1 Tegning
- 60. 1 Tegning
- 61. 1 Tegning
- 62. 1 Tegning
- 63. 1 Tegning
- 64. 1 Tegning
- 65. 1 Tegning
- 66. 1 Tegning
- 67. 1 Tegning
- 68. 1 Tegning
- 69. 1 Tegning
- 70. 1 Tegning
- 71. 1 Tegning
- 72. 1 Tegning
- 73. 1 Tegning
- 74. 1 Tegning
- 75. 1 Tegning
- 76. 1 Tegning
- 77. 1 Tegning
- 78. 1 Tegning
- 79. 1 Tegning
- 80. 1 Tegning
- 81. 1 Tegning
- 82. 1 Tegning
- 83. 1 Tegning
- 84. 1 Tegning
- 85. 1 Tegning
- 86. 1 Tegning
- 87. 1 Tegning
- 88. 1 Tegning
- 89. 1 Tegning
- 90. 1 Tegning
- 91. 1 Tegning
- 92. 1 Tegning
- 93. 1 Tegning
- 94. 1 Tegning
- 95. 1 Tegning
- 96. 1 Tegning
- 97. 1 Tegning
- 98. 1 Tegning
- 99. 1 Tegning
- 100. 1 Tegning

Expeditions - Dokument

N^o 1.

31/1-01 Kontrol af Sektet
 paa Matr.-No. 54
 26/10-01 Mag. Strømer og Løkkegaard
 Indleveret 30 Oktober 1899
 31/10-01 2 Strømler

Attesteret

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

Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 31. Oktober 1899

O. Njeltne Pottermann

Julet at bemærke.

Kr. 7/11-99

Magnus Løkkegaard



Gadernes Bredde er 15.70 m. De er under Opfyldning og forsaavidt ogsaa under Bygning, men ikke færdige. Lærskilt Bestemmelser for deres vordende Hvideforhold vedlægges.

Kristiania den 2^{den} November 1899.

Thorvald Gullius.

1976. Tilbageunder til Bygningsspektoren i første distrikt, idet de i Bygningsslovens § 39 omhandlede Bestemmelser vedlægges.
 Kristiania Stadsingeniørkontor, 8 November 1899

Handwritten signature



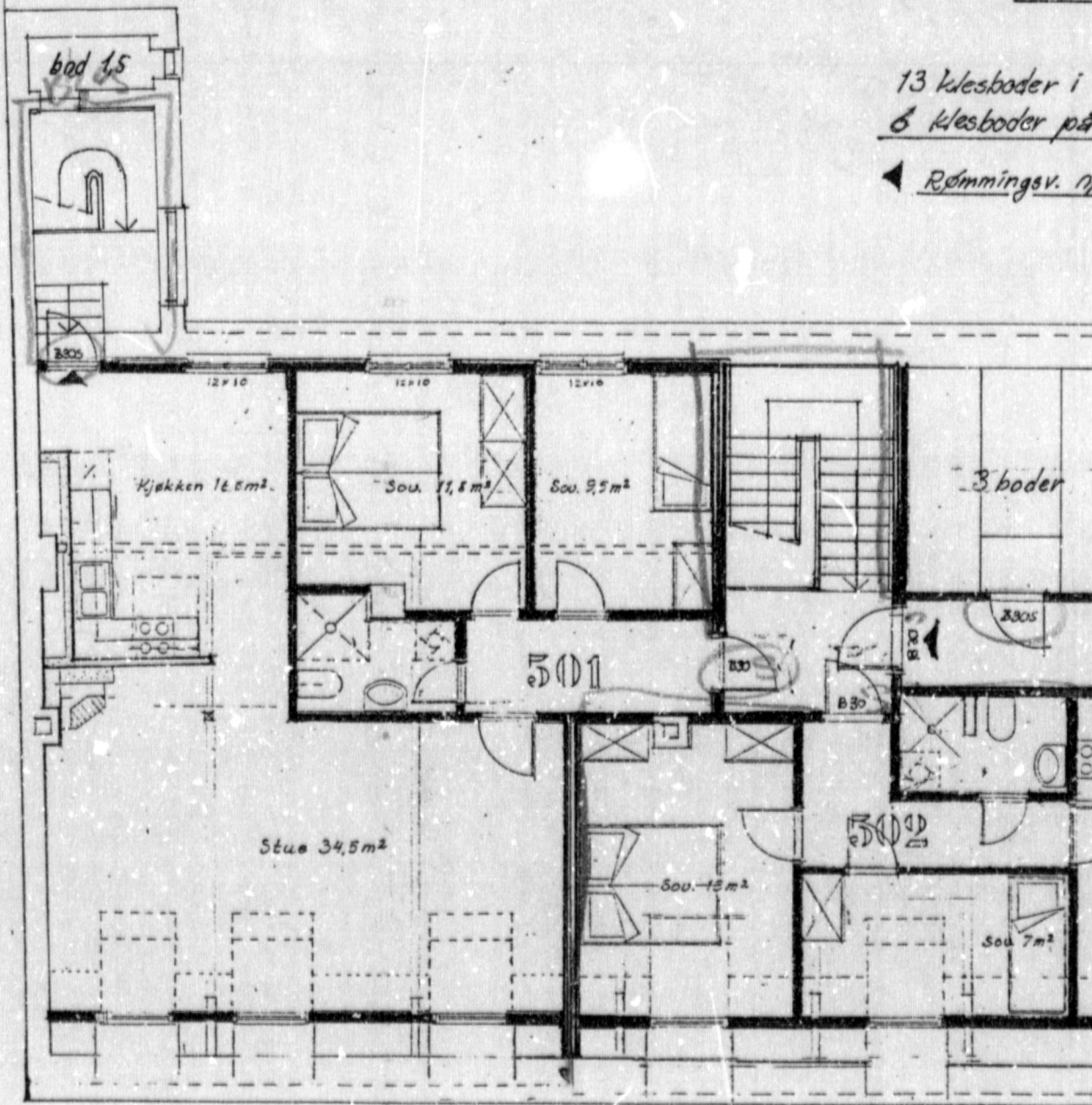
Boder for 501
3 x 1,5m (tidl. WC)

Ba
T-
God
kot

LEIL

13 Klesboder i
6 Klesboder på

◀ Rømningsv. n



LEIL. 501 85m²

LEIL. 502 62m²

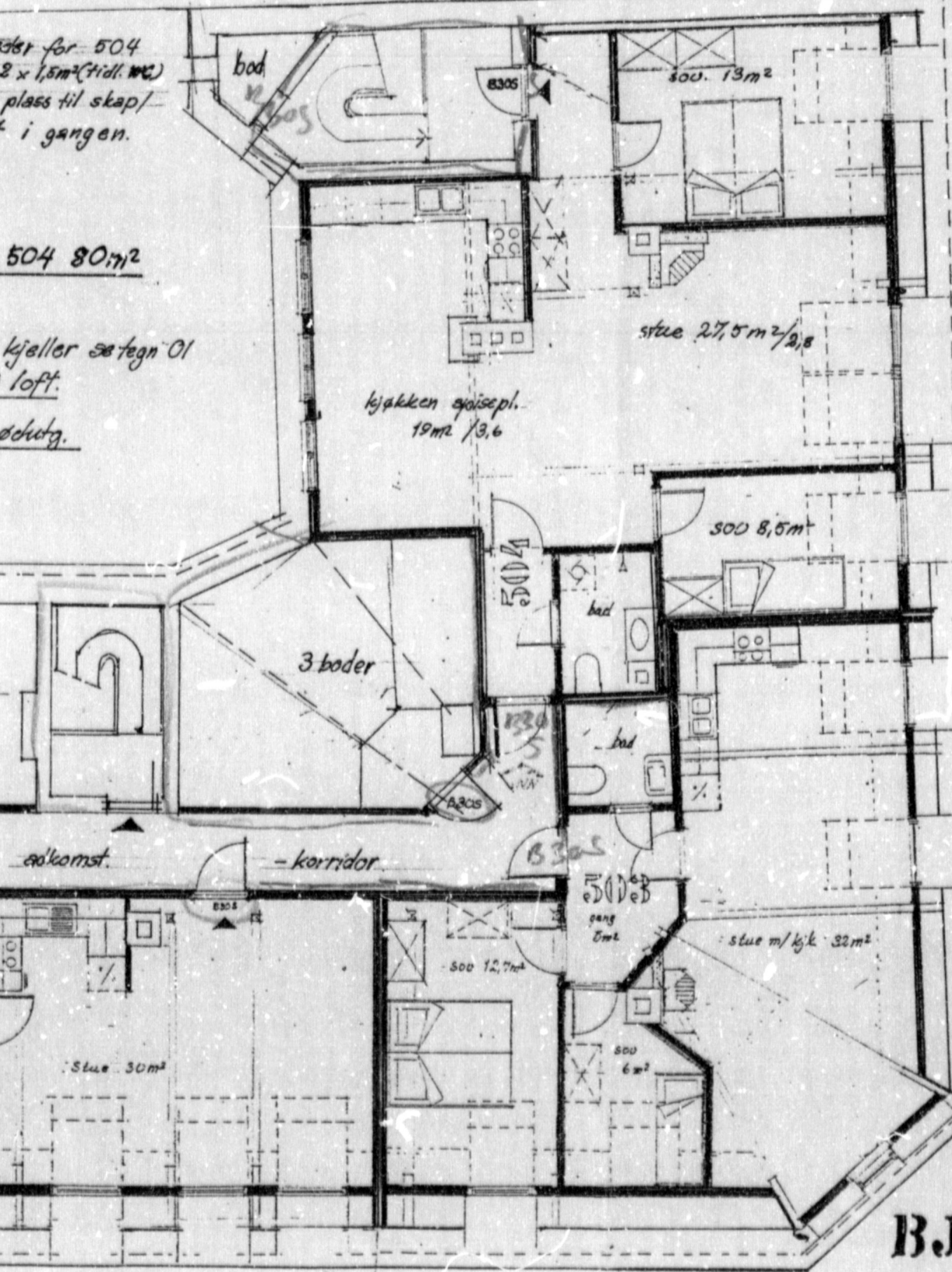
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

for 504
2 x 1,5m² (tidl. WC)
plass til skap/
i gangen.

504 80m²

kjeller se tegn 01
loft.

skidstg.



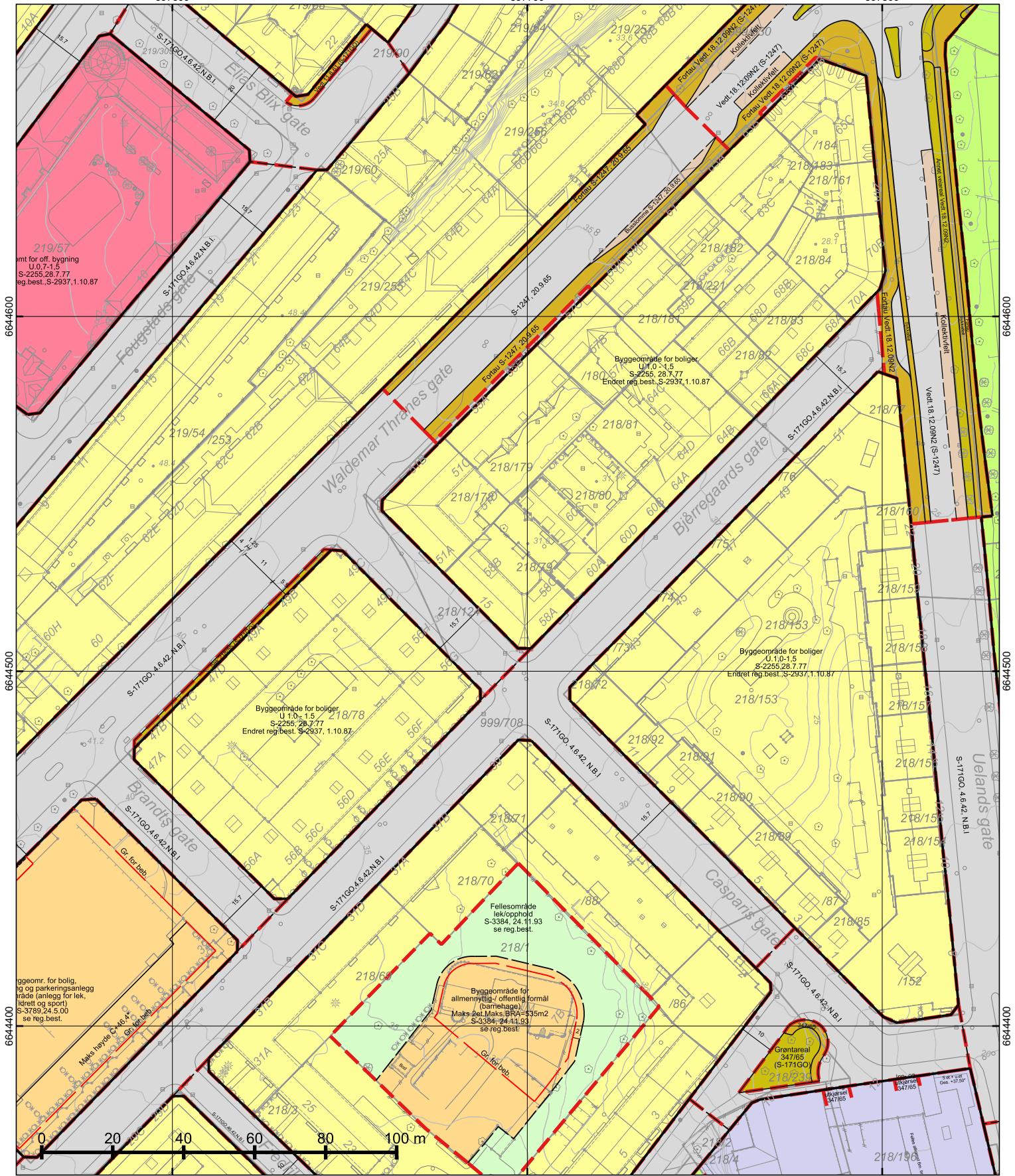
LEIL. 503
61m²

27

BJ58-05^B


BJERREGAARDS GT 58 218/79
INNREDNING AV LOFT M/4 LEIL.
LOFTSPLAN m=1:100

ARK H. THORSEN 25.06.96
NOEBYGT. 50 0187 OSLO 1.25.09.96
erstatter 18.08.96





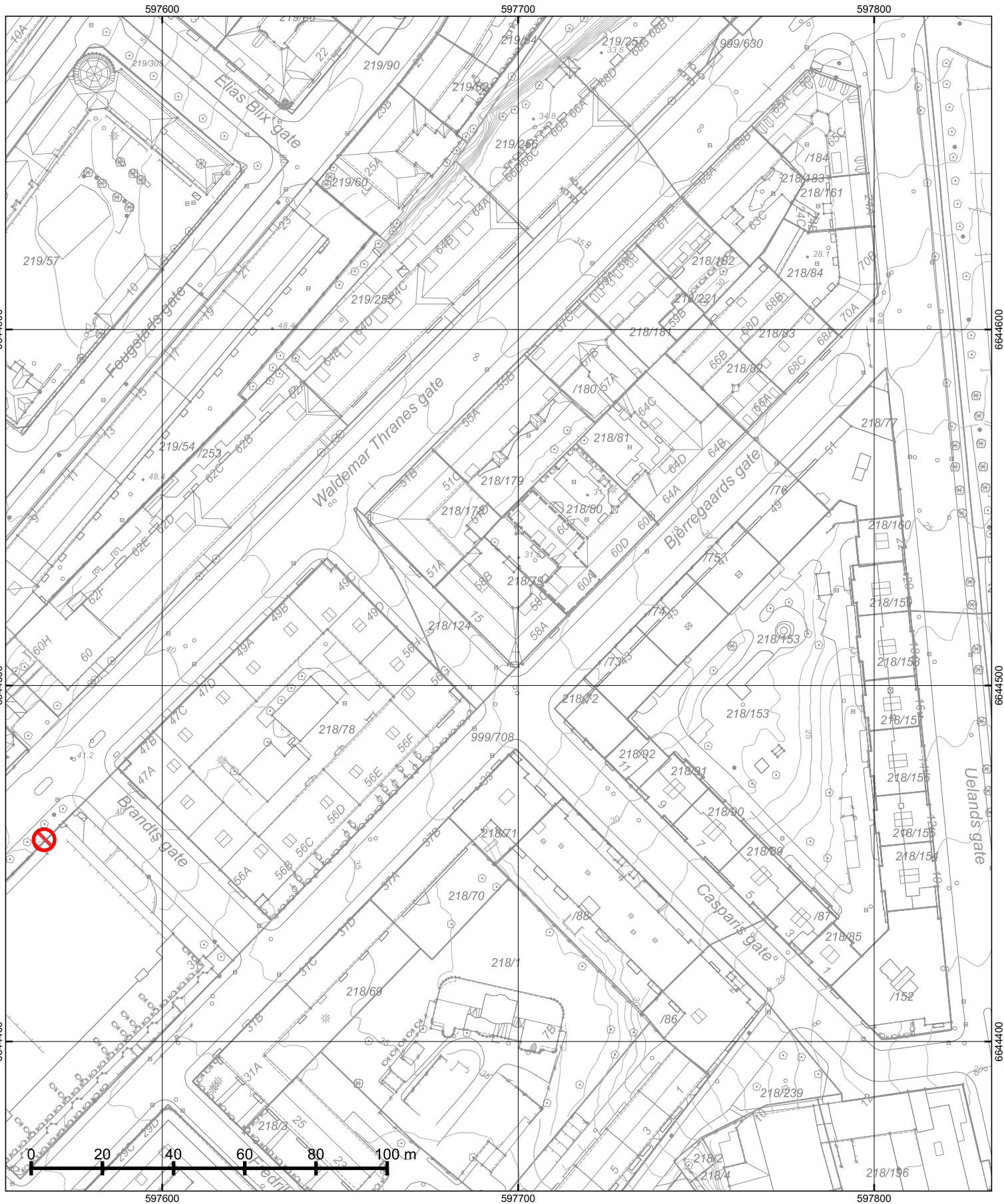
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 23.10.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 324910/ 86500499</p> <p>Adresse: CASPARIS GATE 15</p>	<p>Deres ref.: 62126/ WM264_3000117_3002763</p> <p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 218/79</p>		

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
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Underjordisk anlegg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 23.10.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



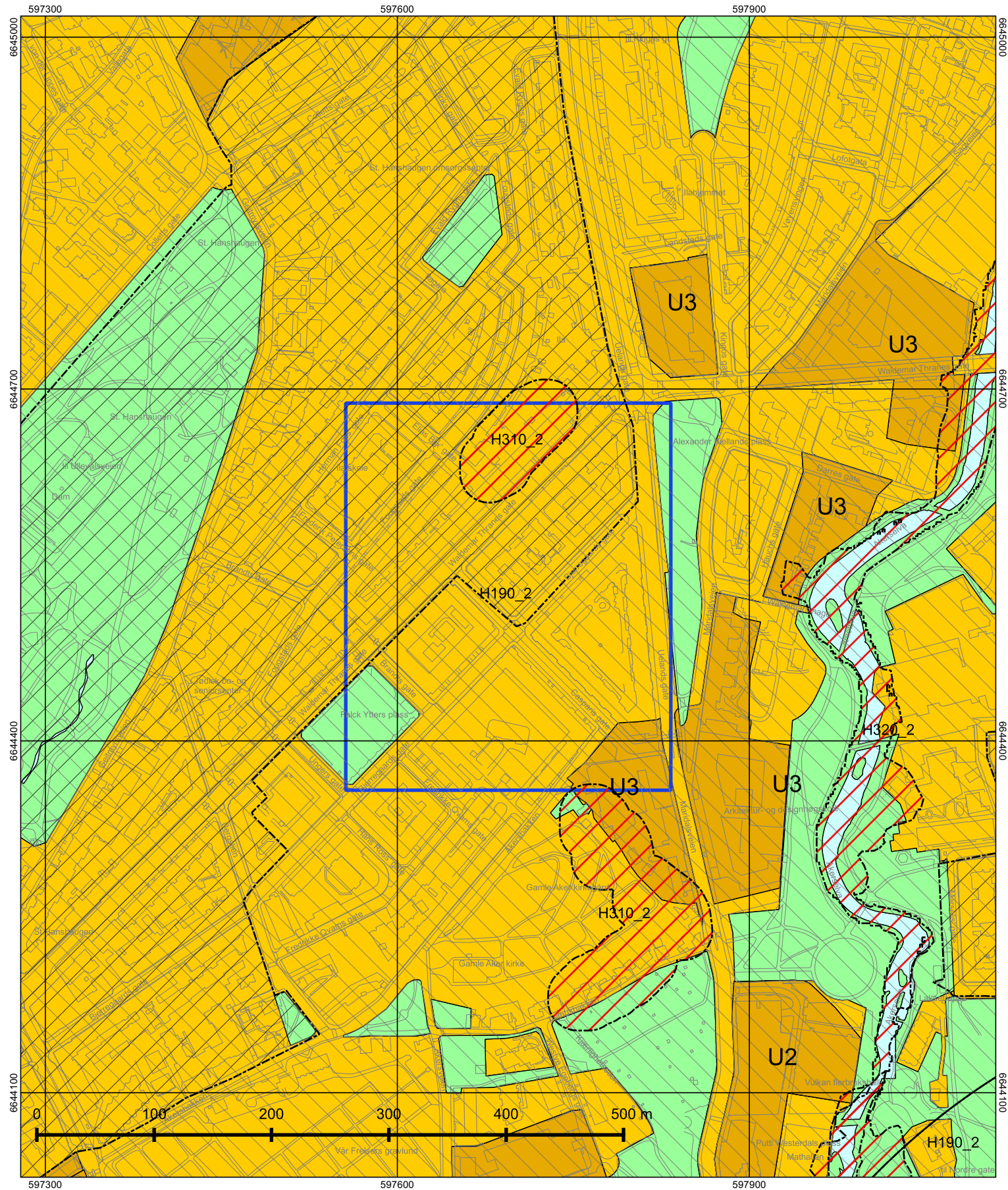
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 324910/ 86500499
 Adresse: CASPARIS GATE 15
 Gnr/Bnr: 218/79

Deres ref.: 62126/
 WM264_3000117_3002763
 Kommentar:

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



Dato: 23.10.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 324910/86500499
 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

HEGDEHAUGEN EIENDOMSMEGLING AS
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen v/Oda Heiberg Løvik
Hegdehaugsveien 24, 0352 OSLO
E-post: WM264_3002763@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 264/3002763/125-24-0603 casparis gate 15 .

Vår ref.: 6999-1-16

Dato: 23.10.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Bjerregaardsgate 58
Organisasjonsnr: 984129955
Seksjonseier: Mgn As
Medeier:
Leilighetsnummer: 16
Adresse: Casparis Gate 15, 0174 OSLO
Seksjonsnummer: 16
Gnr. 218
Bnr. 79

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 2834763.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering. Ved salg av seksjon 1 og 25 skal styret godkjenne kjøper. Godkjenning skal bare kunne nektes hvis det foreligger saklig grunn (se vedtektene). Ved utleie av seksjon 1 og 25 skal styret godkjenne leietaker(e). Godkjenning skal bare nektes hvis det foreligger saklig grunn (se vedtektene). Vedtatt balkongbygging for enkelte seksjoner. Se innkalling til ekstraord. årsmøte, evt. kontakt styret for info.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Dnb Bank Asa
Lånenr.: 12123863966
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,45%
Restsaldo: 892 162,00
Innfrielsesdato: 30.09.2032
Type rente: Flytende rente

Bank: Dnb Bank Asa
Lånenr.: 12127102528
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,45%
Restsaldo: 1 597 137,00
Innfrielsesdato: 30.12.2033
Type rente: Flytende rente

Bank: Dnb Bank Asa
Lånenr.: 12135463068
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,45%
Restsaldo: 730 689,00
Innfrielsesdato: 30.06.2032
Type rente: Flytende rente

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 041,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lånekostnad 1	465,00	
Lånekostnad 3	377,00	
Dugnad	83,00	
Lånekostnad 2	717,00	
Felleskostnader	3 119,00	
Fibernet	280,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	104,-
Fradragsberettigede kostnader:	9.172,-
Annen formue:	8.704,-
Gjeld:	135.148,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Dnb Bank Asa
Lånenummer:	12123863966
Restsaldo:	36 581,00
Kapitalkostnader:	1 530,63

Bank:	Dnb Bank Asa
Lånenummer:	12127102528
Restsaldo:	62 225,00
Kapitalkostnader:	2 345,00

Bank:	Dnb Bank Asa
Lånenummer:	12135463068
Restsaldo:	28 497,00
Kapitalkostnader:	1 221,07

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 127 303,00,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.

Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Preben Emil Rasmussen pr. e-post: preben.rasmussen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Veronica Johansen Rasmussen, e-post:

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo:

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
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
Eierskifter:	
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
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
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. 6999

Sameiet Bjerregaardsgate 58

Velkommen til årsmøte i Sameiet Bjerregaardsgate 58

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 30. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6999>

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 årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bjerregaardsgate 58

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

Jorunn Ekestad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Gjermund Tornholm er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 70 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70. 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Veronica Rasmussen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Markus Pedersen
- Megerditch Chadoyan

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jorunn Ekestad
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jorunn Ekestad	Bjerregaards Gate 58 A
Styremedlem	Ingri Baustad Oterholm	Casparis Gate 15
Styremedlem	Gjermund Tornholm	Bjerregaards Gate 58 A
Varamedlem	Torkel André Børnes	Ekelyveien 2 H

Kontaktinformasjon

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Bjerregaardsgate 58

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Bjerregaardsgate 58 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984129955, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

218 79

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Bjerregaardsgate 58 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt totalt 3 styremøter i perioden fra forrige årsmøte. Saker som har vært til diskusjon og behandling har vært: oppdatering av vedtekter for sameiet og internett kvalitet og leverandør.

Sameiet er i slutførelsen av ny avtale med Global connect om å oppgradere bredbånd til fiber (100/100). Oppgraderingen skal ikke medføre økte kostnader ut over forventet årlig prisøkning, med en bindingstid på 60 mnd.

Waldemar Thranes gate 51 (nabogård) har bedt om å få trekke fiberkabel gjennom vår kjeller. Dette skal ikke være en stor jobb, og selvsagt helt uten kostnader for vårt sameie.

I vinter frøs vannrøret i styreboden, som gjorde at vannet gikk i Casparis gate 15. Rørlegger ble tilkalt gjennom forsikring, og skaden fikset. Det ble også kjøpt inn en varmeovn for å forhindre at dette skjer igjen. Vi oppfordrer neste styre til å følge ekstra godt med på dette for å unngå videre skader.

Neste foreslåtte prosjekt vil være oppgradering (maling) av trappeoppganger. Dette er en kostnad sameiet ikke har penger til å legge ut for, og vi foreslår å betale dette med innskudd, ikke å ta opp mer lån.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er som budsjettet og skyldes i hovedsak.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 222 197,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 93 000,- til normalt vedlikehold.

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 Sameiet Bjerregaardsgate 58.

Lån

Sameiet Bjerregaardsgate 58 har lån i DNB.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BJERREGAARDSGATE 58

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BJERREGAARDSGATE 58.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettvise 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.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E53YN-WTWQI-12WLB-6QE23-T1J17-1YW3N

SAMEIET BJERREGAARDSGATE 58
ORG.NR. 984 129 955, KUNDENR. 6999

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 426 502	1 296 396	1 425 000	1 534 000
Andre inntekter		0	362 259	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 426 502	1 658 655	1 425 000	1 534 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-9 173	-18 162	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-75 835	-72 908	-77 000	-80 000
Konsulenthonorar	6	-1 031	-2 310	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-245 924	-378 241	-88 000	-93 000
Forsikringer		-202 251	-168 812	-185 000	-224 000
Kommunale avgifter	8	-312 748	-264 242	-313 000	-367 000
Energi/fyring		-53 558	-65 641	-70 000	-60 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-90 560	-70 535	-80 000	-80 000
Andre driftskostnader	9	-37 735	-35 355	-45 500	-40 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 108 685	-1 156 077	-955 370	-1 040 870
DRIFTSRESULTAT		317 817	502 578	469 630	493 130
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 678	810	0	0
Finanskostnader	11	-232 112	-163 902	-177 000	-184 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-229 434	-163 092	-177 000	-184 000
ÅRSRESULTAT		88 383	339 486	292 630	309 130

Overføringer:

Reduksjon udekket tap	88 383	339 486
-----------------------	--------	---------

SAMEIET BJERREGAARDSGATE 58
ORG.NR. 984 129 955, KUNDENR. 6999

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 574	4 336
Kundefordringer		0	31 752
Forskuddsbetalte kostnader		6 440	0
Driftskonto OBOS-banken		246 091	376 287
SUM OMLØPSMIDLER		266 105	412 375
SUM EIENDELER		266 105	412 375
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-3 195 922	-3 284 305
SUM EGENKAPITAL		-3 195 922	-3 284 305
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 418 119	3 678 437
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 418 119	3 678 437
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 476	4 575
Leverandørgjeld		2 175	8 432
Påløpte renter		2 023	1 117
Påløpte kostnader		15 234	4 118
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 908	18 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		266 105	412 375
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024
 Styret i Sameiet Bjerregaardsgate 58

Jorunn Ekestad

Gjermund Tornholm

Ingri Baustad Oterholm

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	873	348
Lånekostnad 1	136	200
Lånekostnad 2	212	480

Lånekostnad 3	112 254
Fibernet	77 280
Dugnad	22 908
Refusjon dugnad	-7 968
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 426 502

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870
------------------------------	---------------

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 173.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 031
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-1 031
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-144 914
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-599
---------------------------	------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 344
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-94 656
--------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-412
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-245 924
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-200 844
-----------------------	----------

Feieavgift	-2 933
------------	--------

Renovasjonsavgift	-108 971
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-312 748
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 958
-----------	--------

Diverse leiekostnader/leasing	-3 911
-------------------------------	--------

Renhold ved firmaer	-23 500
---------------------	---------

Andre fremmede tjenester	-1 609
Andre kontorkostnader	-3 035
Bank- og kortgebyr	-2 722
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-37 735

NOTE: 10**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 998
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	680
SUM FINANSINNETEKTER	2 678

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-64 329
Renter og gebyr på lån i DNB	-112 793
Renter og gebyr på lån i DNB	-52 973
Renter på leverandørgjeld	-2 017
SUM FINANSKOSTNADER	-232 112

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012	-3 100 000	
Nedbetalt tidligere	2 070 160	
Nedbetalt i år	78 085	
		-951 755

DNB

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-2 800 000	
Nedbetalt tidligere	999 586	

Nedbetalt i år	115 634	-1 684 780
DNB		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2017	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	351 817	
Nedbetalt i år	66 599	-781 584
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 418 119

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2834763. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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. 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 30.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.05.24

Selskapsnummer: 6999 Selskapsnavn: Sameiet Bjerregaardsgate 58

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

Jorunn Ekestad er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gjermund Tornholm er valgt.

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 70. 000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Veronica Rasmussen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Markus Pedersen

Megerditch Chadoyan

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Jorunn Ekestad



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Bjerregaardsgate 58

Organisasjonsnummer: 984129955

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. april kl. 09:00 til 3. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Jorunn Ekestad er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Gjermund Tornholm er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

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: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

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: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 70 000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 70. 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 10

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Veronica Rasmussen (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Veronica Rasmussen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Megerditch Chadoyan (10 stemmer)

Markus Pedersen (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Megerditch Chadoyan

Markus Pedersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jorunn Ekestad (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jorunn Ekestad

Jorunn Ekestad /s/
Gjermund Tornholm /s/

VEDTEKTER FOR
SAMEIET BJERREGAARDS GATE 58
[ORG.NR 984 129 955](#)

Vedtatt i sameiermøte den 27. september 2001, med revisjon den 22. mars 2017, 18. september 2020 og februar 2024 (tilslutning) i medhold av lov om eierseksjon 23. mai 1997 nr. 31.

§ 1 Formål

Sameiet Bjerregaards Gate 58, gnr 218 bnr 79 i Oslo kommune har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrere driften av eiendommen. Sameiet består av 25 boligseksjoner og 0 næringsseksjoner.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Sameierne plikter å overholde bestemmelser fastsatt i disse vedtekter, generelle ordensregler vedtatt av sameiermøtet og bestemmelser i lov om eierseksjoner. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet ved seksjoneringen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Hver enkelt sameier svarer for sameiets driftsutgifter i forhold til den ideelle andel sameieren har.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Unnlater en sameier å foreta slikt vedlikehold, kan sameiet få dette utført for dennes regning.

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond for dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Sameierne plikter å gi styret, eller den styret gir fullmakt, adgang til bruksenheten for å foreta ettersyn eller vedlikehold som påhviler sameiet som helhet.

Kostander for vedlikeholdsarbeider på balkongene som faller inn under sameiets samsvar skal kun fordeles på de seksjoner som faktisk har balkong.

Vinduer, balkongdører og inngangsdører er den enkelte seksjonseiers eiendom og ansvar, og seksjonseier har plikt til å utføre vedlikehold av disse. Bytte av vinduer, balkongdører og inngangsdører skjer på seksjonseiers ansvar og regning. Alle vinduer og dører skal ha plassering, ytre mål og inndeling som eldre vinduer og dører. De skal være malt med til enhver tid gjeldende fargekoder.

§ 5 Registrering av sameiere/leietakere

Eierskifte skal meldes styret og forretningsfører for registrering. Ved utleie skal det leveres samsvarserklæring med underskrift av både utleier og leietaker om at husordensreglene er overlevert og forstått. Samsvarserklæringen skal også inneholde leietakers personalia. Ved fremmedspråklige leietakere er seksjonseier selv ansvarlig for å oversette husordensreglene til et forståelig språk.

Med tilslutning fra eier av seksjon 1 og 25 (tidligere seksjon 1) er det vedtatt at følgende begrensninger mht salg og utleie skal gjelde for nevnte seksjoner:

1. Ved salg av seksjon 1 og 25 skal styret godkjenne kjøper. Godkjennelse skal bare kunne nektes hvis det foreligger saklig grunn.
2. Ved utleie av seksjon 1 og 25 skal styret godkjenne leietaker(e). Godkjennelse kan bare nektes hvis det foreligger saklig grunn.
3. Seksjon 1 og 25 kan ikke nyttes til næringsmessig utleievirksomhet. Med næringsmessig utleievirksomhet menes i disse vedtektene utleie til mer enn 4 personer utenfor eiers nære familie pr seksjon. Nær familie skal defineres som i Borettslagslovens §16, 3. ledd, litra a).

§ 6 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Sameiermøtet. Ordinært Sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært Sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Sameiermøtet innkalles med minst åtte, høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært Sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. Hver seksjon utgjør en stemme.

§ 7 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære Sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
4. Avsetning til vedlikeholdsfond.
5. Eventuell godtgjørelse av styret.
6. Andre saker nevnt i innkallingen.

7. Valg av styremedlemmer, revisor og eventuelt valgkomité/andre utvalg.

§ 8 Styret

Styret skal ha tre medlemmer og to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan velges som styremedlem. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges med en funksjonstid på ett år.

Eventuell godtgjørelse til styret utbetales etterskuddsvis for styreperioden etter vedtak på sameiermøte.

Styret skal holde møte så ofte det er nødvendig for å ivareta sameiernes interesser på forsvarlig måte. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Sameiermøtet.

§ 9 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse. Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Brudd på vedtekter eller husordensregler vil kunne utgjøre vesentlig mislighold. Ved vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser er vedkommende sameier forpliktet til å overdra sin part i eiendommen til en ny sameier, som på forhånd må godkjennes av styret. Styret kan bare nekte godkjenning på saklig grunnlag. Mislighold kan påtales skriftlig og det skal varsles om at fortsatt eller gjentatt mislighold vil bli oppfattet som vesentlig mislighold av sameiepliktene.

Ved utleie er det viktig å være klar over at seksjonseier kan risikere å selv bli holdt ansvarlig hvis de ikke tydeliggjør det samme ansvaret for sine leietakere. Det er derfor viktig for utleier å ivareta de samme kravene for varsling ovenfor leietaker slik at det ved mislighold fra leietakere er grunnlag for oppsigelse av leieforholdet.

§ 10 Bygningmessige arbeider

Utvendige bygningmessige forandringer eller installasjoner skal meldes styret før tiltak settes i verk. Utskifting av vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og andre arbeider/installasjoner som påvirker eiendommens utseende kan bare skje etter forutgående søknad med godkjenning av styret. Har en sameier utført slikt arbeid uten godkjenning, kan styret rette forandringen på sameiers regning. Ved behandling av søknaden skal styret i størst mulig grad ivareta eiendommens helhetlige utseende etter en samlet plan for eiendommen.

Ved større oppussingsarbeider skal styret informeres om arbeidets art og omfang. Dette er i hovedsak arbeid hvor eventuelle skader kan berøre andre sameiere og vil blant annet gjelde arbeid hvor byggeforskriftene krever bruk av rørlegger eller elektriker, samt arbeid som bryter med seksjonens ytre grenser. Inngrep i bærende konstruksjoner skal alltid avklares med styret først. Ved støyende aktiviteter skal husordensreglene for øvrig følges.

Tilbygg/påbygg, som skal meldes til bygningsmyndighetene, skal godkjennes av styret før byggemelding sendes. Påvirker tiltaket øvrige sameiere i ikke uvesentlig grad, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte for avgjørelse.

§ 11 Panterett

De andre sameierne har panterett for inntil folketrygdens grunnbeløp i seksjonen, for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet.

§ 12 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 13 Erstatningsansvar

Sameiet kan kreve erstatning, egenandel ved forsikringsdekning og andre direkte utlegg dekket av seksjonseieren ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den disse har overlatt seksjonen til.

§ 14 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av Sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 15 Forholdet til lovgivning

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, skal bestemmelsene i eierseksjonsloven gjelde.

HUSORDENSREGLER

SAMEIET BJERREGAARDSGATE 58

Fellesarealer

1. Alle boder i fellesarealene (lofts-, kjeller- og trappeboder) er sameiets eiendom. Styret fordeler til enhver tid seksjonenes bruksrett til disse etter eierseksjonslovens § 32.
2. Det skal ikke hensettes uvedkommende gjenstander som f.eks. møbler og annet skrot i sameiets fellesarealer. Dette skal i så fall lagres i egen bod slik at det kan kastes når det leies inn kontainer til den årlige dugnaden. Eneste unntak er barnevogner i oppgangen/ portrommet. Sykler skal kun parkeres i sykkelstativene i bakgården.
3. I henhold til instruks fra Renovasjonsetaten skal alt avfall kildesorteres som plast-, mat- og restavfall i henviste poser og kastes i avfallsbeholderne i bakgården. Papir og papp kastes uten pose i den største beholderen. Tekstiler, glass- og metallemballasje leveres i returpunktet nederst i Bjerregaards Gate. Farlig avfall hentes gratis en gang i året. Kontakt styret for informasjon om tidspunkt for dette.
4. Annet løst avfall skal ikke legges i avfallsbeholderne. Dette blir plukket ut av søppelmennene. Avfall, møbler og annet skrot som settes utenfor søppelboden blir ikke tatt med, hverken av søppelbilen eller andre. Det er strengt forbudt å sette igjen uvedkommende gjenstander i bakgården. Hvis dette identifiseres vil den aktuelle seksjonen bli belastet for deponering uten forvarsel. Se punkt 1 for deponering av skrot på dugnaden.
5. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal man unngå unødvendig bråk i trappeopp ganger, som høy prating og tramping i trapper.
6. Det er røykeforbud i alle sameiets fellesarealer, samt de deler av uteområdene hvor røyk kan ledes inn i andres boliger. Dette vil si blant annet utenfor inngangene, på fortauet langs fasaden og i det meste av bakgården. Røykere er henvist til det innerste hjørnet av bakgården ved den hvite muren mot nabogården. Ved røyking på balkongene skal sneiper ikke kastes ned på fortauet.
7. På grunn av brannfare og krav til rømningsvei er det strengt forbudt å sette søppelposer i baktrappene eller bruke disse som lagringsplass. Dette gjelder også baktrappenes toppetasje, hvor kun de øverste seksjonene har sin rømningsvei.
8. Det er ikke tillatt med husdyr i bakgården
9. Alle boder skal holdes forsvarlig låst slik at disse ikke blir brukt som avfallsdeponi-
10. Alle felles dører skal til enhver tid være låst. Feil ved låsene eller mangel på nøkler henvises til styret-
11. For å få tilbakebetalt dugnadstillegget kreves det at seksjonen er representert på alle dugnader som avholdes. Normalt sett er det kun én dugnad i året som holdes på våren.

EGEN SEKSJON

1. Det er enhver eier/leieboers plikt å sørge for at husordensreglene følges av beboerne av seksjonen samt av beboernes gjester.
2. Mellom kl. 23.00-07.00 skal det være alminnelig ro i leiligheten (ikke høy musikk/TV, bruk av vaskemaskin/tørketrommel osv). Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles så høyt at dette sjenerer naboer. Nabovarsel skal gis før høylytte sammenkomster enten via Facebookgruppen eller oppslag i oppgangen.
3. Særsilt høyllytt aktivitet som f.eks. oppussingsarbeider (banking, drilling, osv) skal kun foregå mellom kl 07.00-20.00 på hverdager og kl 09.00-20.00 på lørdag. Søndag er dette ikke tillatt hele dagen.
4. Banking/risting av tepper, sengetøy m.v. skal ikke foretas fra balkong og vinduer. Tøy kan tørkes på balkong hvis tørkestativ er lavere enn balkongrekkverket. Tørking av tøy fra vinduene er ikke tillatt.
5. Det er ikke tillatt å sette opp antenner, parabol eller skilt uten styrets samtykke. Blomsterkasser tillates kun montert på innsiden av balkongens rekkverk.
6. Ved grilling på balkong må det brukes gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt.

7. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at seksjonen er utstyrt med røkvarsler og brannslukningsapparat/pulverapparat. Dette er i henhold til gjeldende regler fra Norsk Brannvernforening.

NB!

Eiere/beboere er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Ved gjentatte brudd på husordensreglene er dette å anse som et vesentlig mislighold. Dette gjelder spesielt i utleieleiligheter. Etter tre brudd på husordensreglene kan sameiet kreve at leieforholdet sies opp. Den enkelte seksjonseier kan risikere å selv bli holdt ansvarlig hvis de ikke tydeliggjør dette ansvaret for sine leietakere. Hvis man får klager på sine leietakere er det derfor viktig å gi skriftlig advarsel, samt tydeliggjøre konsekvensen av ytterligere brudd.

8. Større renoveringer skal meldes til styret i sameiet og til naboer.

Den som pusser opp har ansvaret for å holde styret og naboer informert under prosessen om ev. forsinker og arbeid som kan påvirke naboene som for eksempel stenging av vann og støy.

Alle spor etter oppussing som støv, sagmugg og annet i oppgang og portrommet og utenfor gården skal fjernes daglig.

Du kan ikke bruke felles avfallsdunker til avfall etter oppussing. Dette er du selv ansvarlig for å frakte vekk.

Søppel, planker, esker etc. skal aldri stilles i fellesarealer eller utenfor gården i påvente av at det fjernes. Dersom noe må hentes dagen etter skal det alltid merkes med navn og telefonnummer og når det hentes.

Den som pusser opp, er ansvarlig for å utbedre ev. skader i fellesarealer som skjer i forbindelse med oppussingen. Frist for utbedring avtales med styret.

Husk at husordensreglene er satt opp utelukkende for å skape et godt forhold naboene imellom.

SAMSVARSERKLÆRING

Vi bekrefter med dette at leietaker har blitt informert om husordensreglene av seksjonseier, samt overlevert en kopi av disse. I henhold til § 5 i sameiets vedtekter skal det i tillegg oppgis fullt navn, telefonnummer og epost til leietaker.

For seksjon 1 og 25 skal leietaker i tillegg godkjennes av styret før det inngås leiekontrakt, i henhold til § 5.2 i vedtektene.

Ved fremmedspråklige leietakere er seksjonseier selv ansvarlig for å oversette husordensreglene til et forståelig språk.

Seksjon nr: _____

Eier: _____

Underskrift: _____

Leietaker: _____

Tlf: _____

E-post: _____

Underskrift: _____

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/264/3280653/imhmtfidsw>
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

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.



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	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider 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

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 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



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

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no