BJERREGAARDS GATE 31A

PRIVATMEGLEREN

Fram Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Aksept v/Aksel Walmsnæss
Ullevålsveien 14, 0171 OSLO
E-post: WM120_3005315@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005315/92-25-0186 bjerregaards gate 31a . Vår ref.: 0787-1-34 Dato: 31.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	As Bjerregaards Gate 31
Organisasjonsnr:	930787353
Aksjonær:	Cuevas-Østrem, Mathias
Medaksjonær:	Cuevas-Østrem, Martha Louise
Leilighetsnummer:	34
Aksjeboenhetsnumer:	00010
Adresse:	Bjerregaards Gate 31 A, 0174 OSLO
Aksjenummer:	34
Gnr.	218
Bnr.	69

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 85696633.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Iht vedtektene skal overdragelse av aksje følges av original andelsobligasjon samt tomtebevis, se pantattest.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenr.:	18291558441
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,76%
Restsaldo:	4 899 375,00
Innfrielsesdato:	01.07.2054
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4

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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 697,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		106,00 fra 01.11.2025
Eiendomsskatt		106,00 fra 01.09.2025
Eiendomsskatt		106,00 fra 01.06.2025
Felleskostnader	5 697,00	
Eiendomsskatt		106,00 fra 01.05.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	295,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 086,-
Annen formue:	10 791,-
Gjeld:	128 095,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Sparebank 1 Østlandet**
Lånenummer:	18291558441
Restsaldo:	125 942,14
Kapitalkostnader:	2 494,03

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 125 942,14,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Terje Sørhuus pr. e-post: terje.sorhuus@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

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

Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Alexander Onarheim Høgh, e-post: bg31@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

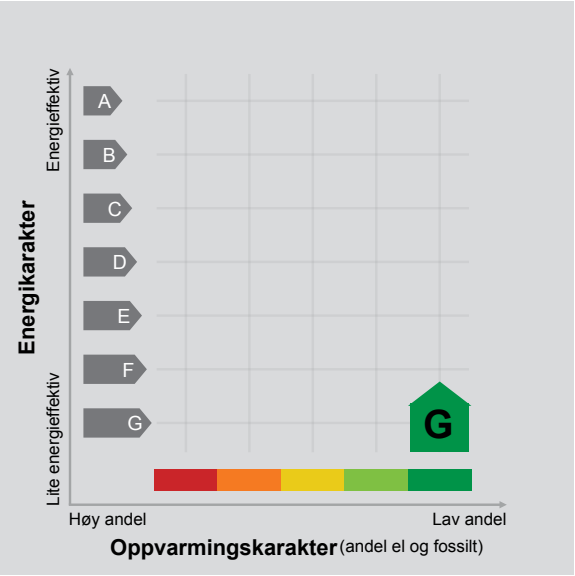
Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ENERGIATTEST

Adresse	Bjerregaards gate 31A
Postnummer	0174
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	69
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80535872
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-103277
Dato	07.04.2025



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 innetemperaturen
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 elektrisk gulvvarme / takvarme
- Tiltak utendørs
- Vask med fulle maskiner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1939
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-enova-...).

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 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: 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 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 på varmeanlegg

Tiltak 13: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 14: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i AS Bjerregaards Gate 31

Møtedato: 11.06.2024.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Bjerregaards gate 31

Til stede: 19 aksjonærer, 2 representert ved fullmakt, totalt 21 stemmeberettigede. 21/45 av aksjekapitalen var representert i generalforsamlingen.

Fremmøteliste for AS Bjerregaards Gate 31				
Aksjenr	Aksjonær	Fullmektig	Til stede	Fullmakt
1	Martine Charlotte Gabor/ Sigurd Aspaas		1	
2	Sander Søndrål		1	
3	Jorunn Moen		1	
4	Hilde Beate Hove Danielsen/Knut Danielsen	Preben Danielsen		1
5	Ingeborg Hamnes/Knut Ola Hamnes Høvik		1	
6	Bendik Norgård Folgerø		1	
7	Monica Nygård Abrahamsen/Eirin Nygård	Alexander O Høgh		1
8	Toluwanimi Emmanuel Adekoya/Marte Næss Thomassen		1	
9	Rebekka Håland		1	
10	Øystein Johan Østby		1	
11	Philip Johan Haenel		1	
12	Maria Jacobsen Blondin/Fredrik Meyer Melby		1	
13	Louisa Olufsen Layne		1	
14	Alexander Onarheim Høgh/ Mari Lund Øvstebø		1	
15	Line B Skåland Stoltz		1	
16	Mathias Lauvland		1	
17	Maria De Michelis Sperre/ Petter Rustadbakken Skogseth		1	
18	Tormod Aasli Kvithyld/Sindre W. Kvithyld Aasli		1	
19	Emma Miriam Mathisen		1	
20	Mette Dale/Torstein Engen		1	
21	Inger Skare Hotvedt		1	
			19	2
	Representert		21	
	Totalt antall aksjer		45	

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Terje Sørhuus.

Møtet ble åpnet av Alexander Onarheim Høgh.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Alexander Onarheim Høgh foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker** som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Terje Sørhuus foreslått. Som protokollvitne ble

   Øystein Johan Østby og Maria De Michelis Sperre foreslått.
   Vedtak: Valgt
   Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført egenkapital.
Vedtak: Godkjent

Budsjett 2024:
Gjennomgått godkjent. Budsjett med endringer, finanskostnader og oppdatere vedlikeholdspost, legges inn i Vibbo.

Behandling av innkomne forslag og saker

6. Oppussing av vinduer i Bjerregaards gate 31

Saksframstilling: I henhold til aksjelagets vedtekter (paragraf 4) er det hver enkelt beboers ansvar å sørge for vedlikehold og utskiftning av vinduer. I henhold til sameiets vedtekter for bruksrett og vedlikehold, samt generelt nødvendig vedlikehold for å holde bygget i forsvarlig stand, har styret i Bjerregaardsgate 31 ansvar for å sikre at eiendommens bygningsstruktur og fasiliteter opprettholder en forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet å etterse nødvendig vedlikehold og utskiftning av vinduer. Per vedlagt oversikt er det 33 som har svart på skjemaet, hvorav 27 stk skal bytte vinduer. Det er totalt 45 enheter i aksjelaget. Det presenteres to stk. alternativ.

Alternativ 1 - Beholde eksisterende ordning I dette skrivet fastsettes det at alle vinduer som er 25 år eller eldre, eller som er i generelt dårlig stand, vil anses som brudd på vedlikeholdsplikten og dermed gjenstand for nødvendig oppgradering.

Styret har anlagt følgende plan:

- Den 25-årige grensen er satt da levetid for vinduer ligger mellom 20 og 30 år. Den enkelte beboer er ansvarlig for å fremskaffe dokumentasjon / uttalelse fra fagkyndig personell som tilsier at deres vindu ikke trenger å skiftes ut.
- Vinduer som er i dårlig stand, med synlige skader, lekkasjer, ikke kan åpnes eller andre problemer, vil bli identifisert for utskifting med mindre den enkelte

beboer kan dokumentere at dette kan ordnes uten utskiftning. Aksjonærene gjøres oppmerksom på at

For å redusere kostnaden for den enkelte beboer som er nødt til å skifte vinduer, så ønsker Styret å arrangere et fellesprosjekt for vindusutskiftning. Ettersom ikke alle skal bytte vinduer, så er Styret avhengig av å kunne fordele kostnadene på de som skal bytte vinduer. Tidligere har Styret foreslått å etablere en IN-ordning. Dette har vi blitt frarådet av forretningsfører (se vedlagt skjermbilde) og hver enkelt vil derfor være nødt til å betale gjennom en faktura utsted av aksjelaget. Dette er planlagt utført i 2025.

Ofte stilte spørsmål

- Jeg ønsker at mine vinduer skal byttes som en del av Styrets foreslåtte fellesprosjekt. Betyr det at jeg slipper å betale? Nei. Sameiet vil ta opp lånet, men dette lånet vil fordeles utover de enhetene som er en del av fellesprosjektet. Kostnaden vil tilfalle din aksje (les: din leilighet) og fordeles etter hvor mange vinduer som har blitt byttet ut. En enhet som bytter 6 vinduer vil betale ca. dobbelt så mye som en enhet som bytter 3 vinduer.
- Jeg skal ikke bytte vinduer, vil fellesprosjektet koste meg noe? Nei
- Jeg har vinduer som er 20 år, trenger jeg å bytte disse? Nei, disse trenger du ikke å bytte dersom de kan ansees å være i forsvarlig stand. Merk at når vinduene når en alder på 25 år, dvs. om 5 år, så er beboeren ansvarlig for å organisere og bekoste dette selv. Beboeren har også ansvar for at vinduet det da byttes til er av samme type og har samme utforming og farge som resten av vinduene i sameiet (dette er for å tilfredsstille Plan- og Bygningsetatens retningslinjer for fasadeendringer). Hvilken type vil fastsettes ved gjennomføring av prosjektet i 2025. Styret har likeledes et sekundært ansvar for å følge opp at beboeren gjør dette.
- Jeg ønsker å bytte vinduer om 5 år, vil Styret organisere dette? Nei. I henhold til vedtektene er det den enkelte aksjonærs ansvar å finansiere og etterse nødvendig vedlikehold og utskiftning. Fellesprosjektet som er foreslått er ment som en gest til aksjonærene for å redusere kostnaden.
- Hva vil det koste å bytte vinduer? Vedlagt bilde viser et kostnadsoverslag for vinduer fra tilstandsrapporten for bygget vi mottok i 2022. Jo flere som blir med, jo billigere blir det.
- Hvis det er den enkelte aksjeeiers ansvar å bytte vinduer, hvorfor arrangerer Styret et fellesprosjekt på dette? Det arrangeres av Styret for å få ned prisen for den enkelte beboer, noe som vil gi økt motivasjon til å bytte vinduer.
- Dette med at Styret skal etterse at beboerne har vinduer som er i forsvarlig stand har ikke vært praktisert tidligere. Hvorfor er det aktuelt nå? Det at det ikke har vært praktisert tidligere har nok vært en gjennomgående glipp. Styret har et juridisk ansvar å etterse at beboerne følger opp sin vedlikeholds- og utskiftningsplikt for å sikre at bygget er i forsvarlig stand. Tidligere praksis har vært at hver beboer har tatt vurdering på når vinduer skal skiftes ut, noe som har gitt et ugunstig fasadeuttrykk med tanke på forskjellige vinduer som ikke er iht. Plan og Bygningsetaten sine retningslinjer for fasadeendringer.
- Hva er konsekvensene av å ikke opprettholde egen vedlikeholdsplikt? Den enkelte aksjonær er økonomisk ansvarlig for skader på aksjelagets eiendom ved mislighold av vedlikeholdsplikt (som f.eks. vanngjennomtrengning i fasaden)
- Vil Styret søke om midler fra Enova/Oslo Kommune for dette prosjektet? Ja

- Kan Styret arrangere vedlikeholdsprosjekt i fremtiden? I teorien så kan Styret arrangere vedlikeholdsprosjekt i fremtiden (pussing og maling på utsiden), men det er ikke noe Styret er pliktig til i henhold til vedtektene (og anbefales heller ikke da det er en omfattende prosess som må taes stilling til hvert år grunnet de ulike aldrene på vinduene).

Alternativ 2 - Styret kjøper tilbake vinduene fra de enkelte aksjonærene og overtar vedlikeholds- og utskiftningsansvar

Aksjelaget kjøper tilbake samtlige vinduer og overtar vedlikeholds. og utskiftningsansvar. Prismodellen settes som lineær avskrivning med en levetid på 25 år. Prisen foreslås fastsatt basert på fremviste kvitteringer (hvis dette ikke foreligger vil pris fra vindusprosjektet brukes som utgangspunkt for lineær avskrivning). Dette vil kreve en vedtektsendring og det stilles krav til 2/3 dels flertall. Dette vil medføre en markant økning i fellesgjeld (ett estimat er 6 000 000 som tilsvarer 133 000 per leilighet).

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å gå for Alternativ 2 - Styret kjøper tilbake vinduene fra de enkelte aksjonærene og overtar vedlikeholds- og utskiftningsansvar. Styret anser alternativ 2 som det desidert mest hensiktsmessige tiltaket for aksjelaget som helhet. Dagens ordning gir ingen insentiv for den enkelte å vedlikeholde sine vinduer, og det er vanskelig for Styret å ha en oversikt over alle vinduer i aksjelaget som er byttet på veldig forskjellige tidspunkt.

Forslag til vedtak: Alternativ 2 - Styret kjøper tilbake vinduene fra de enkelte aksjonærene og overtar vedlikeholds- og utskiftningsansvar.

Vedtak: Forslaget falt, 9 stemmer mot.

7. Grill i bakgården

Det vedtatte grillprosjektet under ekstraordinær generalforsamling viste seg å ikke være en stabil løsning etter uttalelse fra ansatte på Maxbo. Det foreslås heller å kjøpe inn en grill fra Bauhaus (se vedlegg). Generalforsamlingen skal avgjøre hvilken grill vi går for.

Forslag 1: Murgrill Bushbeck Bar (lav grill)

Forslag 2: Murgrill Bushbeck Capri grå betong (høy grill)

Forslag 3: Ingen grill

Vedtak: Forslag 1 vedtatt med 12 stemmer

8. **Inngangsdører og støyproblematikk**
Forslaget er fremmet av Mathias Lauvland Jørgensen

Når folk går inn/ut ytterdøra i første etasje smeller det så hardt igjen at trykket, fra når døra lukkes, skaper vibrasjoner og lyd i inngangsdørene til leilighetene i første etasje. Spesielt for de leilighetene som er plassert slik at trykket følger det kanaliserende lende inn til døren. Veldig høy og irriterende lyd som banker døren flere ganger om dagen. Det enkleste tiltaket er at folk lukker døra forsiktig igjen etter seg slik at det ikke blir noe trykkoppbygning. Men dette ser jeg på som urealistisk ettersom folk er mennesker og gjør feil… har dårlig tid, og kanskje til og med dårlige holdninger.
Derfor forslår jeg at man ser på en løsning slik at døra lukker seg rolig etter noen har åpnet og forlatt eller entret bygningen. En smekklås som lukker seg rolig de siste centimeterne.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å ikke bytte dører, men heller å justere dørpumpene og evt. bytte disse dersom nødvendig

Forslag 1: Bytte inngangsdører

Forslag 2: Justere dørpumper

Forslag 3: Justere og eventuelt bytte dørpumper

Vedtak: Forslag 3 vedtatt med 17 stemmer

9. Renovering av gjerde utenfor A-oppgangen
Saken er fremmet av Jorunn Moen

Det lave gjerdet ved hekken på hjørnet ved A-oppgangen er ødelagt. Jeg foreslår et nytt og penere gjerde.
Styrets innstilling: Styrets innstilling er å anlegge et nytt gjerde og dekke dette med egenkapital.
Forslag til vedtak:
Anlegge et nytt gjerde ved hekken på hjørnet ved A-oppgangen.

Vedtak: Vedtatt med 13 stemmer

10. Stilletider
Saken er fremmet av Emma Miriam Mathisen Gillot

Varierende stilletider ukedager og helg.

Forslag til vedtak:
Ukedager, natt til mandag t.o.m. fredag: 22 - 07
Helger, natt til lørdag + natt til søndag: 23 - 08

Vedtak: Forslag falt

11. Innleie av gartner

Saken er fremmet av hagegruppen

Saksfremstilling:

I bakgården er det flere planter som har vokst seg for store, og utkonkurrerer andre planter vi ønsker å ha. Det er en svært stor jobb å få ryddet opp i, og kan kreve at vi bruker motorsag eller at vi er mange mennesker sammen. På grunn av dette ønsker hagegruppa å leie inn en gartner, som et engangstilfelle, for å rydde opp. Videre vil det være betydelig lettere å vedlikeholde

Forslag til vedtak:

Leie inn gartner

Vedtak: Vedtatt med 19 stemmer

12. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 100 000.

Vedtak: Godkjent

---

13. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Marte Næss Thomassen foreslått.

Vedtak: Valgt

B Som varamedlem for 1 år, ble Knut Ola Hamnes Høvik foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Line B. Skåland Stoltz foreslått.

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 19.45. Protokollen signeres av

Alexander Onarheim Høgh
møteleder

Øystein Johan Østby
protokollvitne

Maria De Michelis Sperre
protokollvitne

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 787

AS Bjerregaards Gate 31

Velkommen til generalforsamling i AS Bjerregaards Gate 31

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

Dato for generalforsamlingen:

11. juni 2024 kl. 18:00, Bjerregaardsgate 31, i bakgården.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Vindusprosjekt
7. Grill i bakgården
8. Inngangsdører og støyproblematikk
9. Renovering av gjerde utenfor A-oppgangen
10. Stilletider
11. Innleie av gartner
12. Fastsettelse av honorarer
13. Valg av nytt styre

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Bjerregaards Gate 31

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Alexander Onarheim Høgh er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Sigurd Aspaas foreslått. Protokollvitne/r forslås i møtet

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets årsrapport:
I 2023 har Styret gjort følgende:

- Innhentet avtale for rens av ventilasjonsanlegg
- Endret TV- og internettavtale i sameiet
- Skiftet tak. Arbeidet ble utført av Nortekk og prosjektert av sivilingeniør Petter Normann Hansen
- Kjøpt inn benker til bakgården som ble satt opp på dugnad
- Byttet forretningsfører fra Hurd økonomi og regnskap til OBOS
- Utarbeidet en vedlikeholdsplan for bygget basert på tilstandsrapport fra 2022.
- Innhentet tilbud på oppussing av oppgang og igangsatt dette arbeidet.
- Etablert selvlukkingsmaknismer på de to dørene fra bakgård til kjeller

Økonomi:

- Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -946 632 i henhold til vedlikeholdsplan.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning.pdf
2. Regnskap 2023.pdf
3. Budsjett vs Regnskap 2023.pdf

Sak 6

Vindusprosjekt

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I tråd med

Oppussing av Vinduer i Bjerregaardsgate 31

I henhold til aksjelagets vedtekter (paragraf 4) er det hver enkelt beboers ansvar å sørge for vedlikehold og utskiftning av vinduer. I henhold til sameiets vedtekter for bruksrett og vedlikehold, samt generelt nødvendig vedlikehold for å holde bygget i forsvarlig stand, har styret i Bjerregaardsgate 31 ansvar for å sikre at eiendommens bygningsstruktur og fasiliteter opprettholder en forsvarlig stand. Dette inkluderer blant annet å etterse nødvendig vedlikehold og utskiftning av vinduer.

Per vedlagt oversikt er det 33 som har svart på skjemaet, hvorav 27 stk skal bytte vinduer. Det er totalt 45 enheter i aksjelaget.

Det presenteres to stk. alternativ.
Alternativ 1 - Beholde eksisterende ordning
I dette skrivet fastsettes det at alle vinduer som er 25 år eller eldre, eller som er i generelt dårlig stand, vil anses som brudd på vedlikeholdsplikten og dermed gjenstand for nødvendig oppgradering.

Styret har anlagt følgende plan:

- Den 25-årige grensen er satt da levetid for vinduer ligger mellom 20 og 30 år. Den enkelte beboer er ansvarlig for å fremskaffe dokumentasjon / uttalelse fra fagkyndig personell som tilsier at deres vindu ikke trenger å skiftes ut.
- Vinduer som er i dårlig stand, med synlige skader, lekkasjer, ikke kan åpnes eller andre problemer, vil bli identifisert for utskifting med mindre den enkelte beboer kan dokumentere at dette kan ordnes uten utskiftning. Aksjonærene gjøres oppmerksom på at

For å redusere kostnaden for den enkelte beboer som er nødt til å skifte vinduer, så ønsker Styret å arrangere et fellesprosjekt for vindusutskiftning. Ettersom ikke alle skal bytte vinduer, så er Styret avhengig av å kunne fordele kostnadene på de som skal bytte vinduer. Tidligere har Styret foreslått å etablere en IN-ordning. Dette har vi blitt frarådet av forretnignsfører (se vedlag skjermbilde) og hver enkelt vil derfor være nødt til å betale gjennom en faktura utsted av aksjelaget.

Dette er planlagt utført i 2025.

Ofte stilte spørsmål

- **Jeg ønsker at mine vinduer skal byttes som en del av Styrets foreslåtte fellesprosjekt. Betyr det at jeg slipper å betale?** Nei. Sameiet vil ta opp lånet, men dette lånet vil fordeles utover de enhetene som er en del av fellesprosjektet. Kostnaden vil tilfalle din aksje (les: din leilighet) og fordeles etter hvor mange vinduer som har blitt byttet ut. En enhet som bytter 6 vinduer vil betale ca. dobbelt så mye som en enhet som bytter 3 vinduer.
- **Jeg skal ikke bytte vinduer, vil fellesprosjektet koste meg noe?** Nei
- **Jeg har vinduer som er 20 år, trenger jeg å bytte disse?** Nei, disse trenger du ikke å bytte dersom de kan ansees å være i forsvarlig stand. Merk at når vinduene når en alder på 25 år, dvs. om 5 år, så er beboeren ansvarlig

for å organisere og bekoste dette selv. Beboeren har også ansvar for at vinduet det da byttes til er av samme type og har samme utforming og farge som resten av vinduene i sameiet (dette er for å tilfredsstille Plan- og Bygningsetatens retningslinjer for fasadeendringer). Hvilken type vil fastsettes ved gjennomføring av prosjektet i 2025. Styret har likeledes et sekundært ansvar for å følge opp at beboeren gjør dette.

- **Jeg ønsker å bytte vinduer om 5 år, vil Styret organisere dette?** Nei. I henhold til vedtektene er det den enkelte aksjonærs ansvar å finansiere og etterse nødvendig vedlikehold og utskiftning. Fellesprosjektet som er foreslått er ment som en gest til aksjonærene for å redusere kostnaden.
- **Hva vil det koste å bytte vinduer?**Vedlagt bilde viser et kostnadsoverslag for vinduer fra tilstandsrapporten for bygget vi mottok i 2022. Jo flere som blir med, jo billigere blir det.
- **Hvis det er den enkelte aksjeeiers ansvar å bytte vinduer, hvorfor arrangerer Styret et fellesprosjekt på dette?** Det arrangeres av Styret for å få ned prisen for den enkelte beboer, noe som vil gi økt motivasjon til å bytte vinduer.
- **Dette med at Styret skal etterse at beboerne har vinduer som er i forsvarlig stand har ikke vært praktisert tidligere. Hvorfor er det aktuelt nå?** Det at det ikke har vært praktisert tidligere har nok vært en gjennomgående glipp. Styret har et juridisk ansvar å etterse at beboerne følger opp sin vedlikeholds- og utskiftningsplikt for å sikre at bygget er i forsvarlig stand. Tidligere praksis har vært at hver beboer har tatt vurdering på når vinduer skal skiftes ut, noe som har gitt et ugunstig fasadeuttrykk med tanke på forskjellige vinduer som ikke er ihht. Plan og Bygningsetaten sine retningslinjer for fasadeendringer.
- **Hva er konsekvensene av å ikke opprettholde egen vedlikeholdsplikt?** Den enkelte aksjonær er økonomisk ansvarlig for skader på aksjelagets eiendom ved mislighold av vedlikeholdsplikt (som f.eks vanngjennomtrengning i fasaden)
- **Vil Styret søke om midler fra Enova/Oslo Kommune for dette prosjektet?** Ja
- **Kan Styret arrangere vedlikeholdsprosjekt i fremtiden?** I teorien så kan Styret arrangere vedlikeholdsprosjekt i fremtiden (pussing og maling på utsiden), men det er ikke noe Styret er pliktig til i henhold til vedtektene (og anbefales heller ikke da det er en omfattende prosess som må taes stilling til hvert år grunnet de ulike aldrene på vinduene).

Alternativ 2 - Styret kjøper tilbake vinduene fra de enkelte aksjonærene og overtar vedlikeholds- og utskiftningsansvar

Aksjelaget kjøper tilbake samtlige vinduer og overtar vedlikeholds. og utskiftningsansvar. Prismodellen settes som lineær avksrivning med en levetid på 25 år. Prisen foreslås fastsatt basert på fremviste kvitteringer (hvis dette ikke foreligger vil pris fra vindusprosjektet brukes som utgangspunkt for lineær avskrivning). Dette vil kreve en vedtektsendring og det stilles krav til 2/3 dels flertall. Dette vil medøfre en markant økning i fellesgjeld (ett estimat er 6 000 000 som tilsvarer 133 000 per leilighet).

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å gå for **Alternativ 2 - Styret kjøper tilbake vinduene fra de enkelte aksjonærene og overtar vedlikeholds- og utskiftningsansvar**. Styret anser alternativ 2 som det desidert mest hensiktsmessige tiltaket for aksjelaget som helhet. Dagens ordning gir ingen insentiv for den enkelte å vedlikeholde sine vinduer, og det er vanskelig for Styret å ha en oversikt over alle vinduer i aksjelaget som er byttet på veldig forskjellige tidspunkt.

Forslag til vedtak

Alternativ 2 - Styret kjøper tilbake vinduene fra de enkelte aksjonærene og overtar vedlikeholds- og utskiftningsansvar.

Vedlegg

4. Vindusoversikt 03.06.2024.pdf

5. Skjermbilde 2024-04-03 164534 (2).png

6. Skjermbilde 2024-03-19 161350 (2).png

Sak 7

Grill i bakgården

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vedtatte grillprosjektet under ekstraordinær generalforsamling viste seg å ikke være en stabil løsning etter uttalelse fra ansatte på Maxbo. Det foreslås heller å kjøpe inn en grill fra Bauhaus (se vedlegg). Generalforsamlingen skal avgjøre hvilken grill vi går for.

Forslag til vedtak 1
MURGRILL BUSCHBECK BAR (lav grill)

Forslag til vedtak 2
MURGRILL BUSCHBECK CAPRI GRÅ BETONG (høy grill)

Forslag til vedtak 3
Ingen grill

Vedlegg

7. Skjermbilde 2024-04-30 222426.png

8. Skjermbilde 2024-04-30 222401.png

Sak 8

Inngangsdører og støyproblematikk

Forslag fremmet av:
Mathias Lauvland Jørgensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette forslaget er fremmet av en beboer:

Når folk går inn/ut ytterdøra i første etasje smeller det så hardt igjen at trykket, fra når døra lukkes, skaper vibrasjoner og lyd i inngangsdørene til leilighetene i første etasje. Spesielt for de leilighetene som er plassert

slik at trykket følger det kanaliserende lende inn til døren. Veldig høy og irriterende lyd som banker døren flere ganger om dagen.

Det enkleste tiltaket er at folk lukker døra forsiktig igjen etter seg slik at det ikke blir noe trykkoppbygning. Men dette ser jeg på som urealistisk ettersom folk er mennesker og gjør feil... har dårlig tid, og kanskje til og med dårlige holdninger.

Derfor forslår jeg at man ser på en løsning slik at døra lukker seg rolig etter noen har åpnet og forlatt eller entret bygningen. En smekklås som lukker seg rolig de siste centimeterne.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å ikke bytte dører, men heller å justere dørpumpene og evt. bytte disse dersom nødvendig

Forslag til vedtak 1

Bytte inngangsdører

Forslag til vedtak 2

Justere dørpumper

Forslag til vedtak 3

Justere og evt. bytte dørpumper

Sak 9

Renovering av gjerde utenfor A-oppgangen

Forslag fremmet av:
Jorunn Moen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det lave gjerdet ved hekken på hjørnet ved A-oppgangen er ødelagt. Jeg foreslår et nytt og penere gjerde.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å anlegge et nytt gjerde og dekke dette med egenkapital.

Forslag til vedtak

Anlegge et nytt gjerde ved hekken på hjørnet ved A-oppgangen.

Sak 10

Stilletider

Forslag fremmet av:
Emma Miriam Mathisen Gillot

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Varierende stilletider ukedager og helg.

Forslag til vedtak

Ukedager, natt til mandag t.o.m fredag: 07-22

Helger, natt til lørdag + natt til søndag 08-23

Sak 11

Innleie av gartner

Forslag fremmet av:
Hagegruppen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I bakgården er det flere planter som har vokst seg for store, og utkonkurrerer andre planter vi ønsker å ha. Det er en svært stor jobb å få ryddet opp i, og kan kreve at vi bruker motorsag eller at vi er mange mennesker sammen. På grunn av dette ønsker hagegruppa å leie inn en gartner, som et engangstilfelle, for å rydde opp. Videre vil det være betydelig lettere å vedlikeholde

Styrets innstilling

Ingen spesiell innstilling. Generalforsamlingen avgjør.

Forslag til vedtak

Leie inn gartner

Sak 12

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000, slik fastsatt under ordinært årsmøte 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 13

Valg av nytt styre

I henhold til vedektene skal selskapet ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene må bo i selskapets eiendom.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt for ett år om gangen. Varamedlememr velges for ett år av gangen

- Sigurd Aspaas tret ut av styret, og et nytt styre må velges
- Fredrik Melby Meyer ble valgt inn i 2023 og blir følgelig sittende 1 år til
- Alexander Onarheim Høgh ble valgt inn i 2023 og blir følgelig sittende 1 år til

Innstilling

Ingen spesiell innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat foreslås i møtet

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

- Alexander Onarheim Høgh

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat foreslås i møtet
- Kandidat foreslås i møtet
- Kandidat foreslås i møtet

Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

Til årsmøte i AS Bjerregaardsgate 31

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til **AS Bjerregaardsgate 31** som viser et underskudd på **NOK 946 632**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 23.05.2024

Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessige og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 23. mai 2024

CROWE PARTNER REVISJON AS

Ulrik Ytterstad
Statsautorisert revisor

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
23.05.2024

AS BJERREGAARDSGT. 31
RESULTATREGNSKAP 2023

DRIFTSINNTEKTER	**NOTE**	**2023**	**2022**
Husleieinntekter		2 664 794	2 658 887
Annen inntekt, purregebyr etc		1 713	90
Sum driftsinntekter		2 666 507	2 658 977
DRIFTSKOSTNADER			
Arb.giver.avg.	1	10 152	10 152
Styrehonorarer	1	72 000	72 000
Avskriving	2	15 292	15 292
Offentlige avgifter	3	447 338	298 586
TV/internett	4	219 942	220 601
Fellesstrøm	3	41 348	60 450
Fyringsutgifter	3	615 452	628 861
Vedlikehold	5	1 367 828	641 780
Revisjon	1	18 125	16 875
Regnskaphonorar		151 858	109 958
Vaktmestertjeneste Gårdreform AS	6	213 738	266 172
Annet driftsmatriale		2 036	9 571
Forsikring	7	137 728	116 882
Diverse kostnader	8	76 820	28 040
Sum driftskostnader		3 389 657	2 495 219
DRIFTSRESULTAT		-723 150	163 758
FINANSINNTEKTER-OG KOSTNADER			
Renteinntekter		15 109	12 589
Rentekostnader		224 344	97 747
Annen finanskostnad		14 247	8 790
SUM FINANSPOSTER		-223 482	-93 948
ÅRETS RESULTAT		-946 632	69 811
DISPONERING AV ÅRSRESULTAT			
Overført til/fra fri egenkapital		-946 632	69 811
		-946 632	69 811

Transaksjon 09222115557517626664 Signert AOH, SA, FMM

AS BJERREGAARDSGT. 31
BALANSE 31.12.23

EIENDELER	NOTE	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
Eiendom	2,9	1 468 002	1 483 294
Tomt	9	613 830	613 830
Sum anleggsmidler	9	2 081 832	2 097 124
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetaling til leverandører		26 548	62 195
Forskuddsbetaling Forsikring		-	126 634
Andre kortsiktige fordringer		5 306	29 186
Kundefordringer		69 073	105 031
Skattetrekk6206.86.00966	10	78	78
Bank 6011.05.88715		17 047	-1 482
Sparebank 1 Østlandet		850 955	736 036
Bank 6011.67.08712		461	693
Sum omløpsmidler		969 468	1 058 371
SUM EIENDELER		3 051 300	3 155 494
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital, 45 aksjer à kr 2.400,-	11	108 000	108 000
Overkursfond		765 365	765 365
Annen egenkapital		-2 385 505	-2 441 496
Overført resultat		-946 632	69 811
Sum egenkapital	11	-2 458 772	-1 498 320
LANGSIKTIG GJELD			
Andelsobligasjoner	9	131 400	131 400
Tomteinnskudd	9	600 000	586 180
Lån Sparebank 1 Østlandet	9	4 130 000	3 032 575
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 861 400	3 750 155
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		401 179	636 713
Påløpte renter		69 870	32 630
Annen påløpte kostnad og forskuddsbetalinger		177 623	234 317
Sum kortsiktig gjeld		648 672	903 660
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		3 051 300	3 155 494

Oslo, 14.05. 2024

Alexander Onarheim Høgh	Jolanta Ugland	Sigurd Aspaas
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem
Sign.	Sign.	Sign.

Transaksjon 09222115557517626664 Signert AOH, SA, FMM

AS BJERREGAARDSGT. 31

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

NOTE REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Selskapet er ikke skattepliktig og regnskapet er utarbeidet ihht det.

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for tjenester.

NOTE 1. LØNNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE

Lønnskostnader	**2023**	**2022**
Styrehonorar	72 000	72 000
Arbeidsgiveravgift	10 152	10 152
Sum	**82 152**	**82 152**

Styremedlemmene og styreformannen eier 1 aksje hver, pålydende 2 400,-. Det er avsatt kr. 72 000 i styrehonorar.

Arbeidsgiveravgift på kr. 10 152

Selskapet er ikke pliktig til å ha OTP

Revisor	**2023**	**2022**
Lovpålagt revisjon	18 125	16 875
Annen bistand	0	0

Beløpet er inkl. mva.

Transaksjon 09222115557517626664 Signert AOH, SA, FMM

NOTE 8. DIVERSE KOSTANDER	2023	2022
Kostnader dugnad, generalforsamling	6 527	3 288
Bankkostnader	8 483	16 665
Kontorrekvisita, porto, øvrige kostnader	2 036	8 087
Andre kostnader	59 744	0
Sum	**76 820**	**28 040**

Note 9. LANGSIKTIG GJELD

Boligaksjeselskapet har et lån i Sparebank 1 Østlandet med utestående beløp pr 31.12.2023 på kr 4 130 000. Lånet er et serielån med flytende rente. Gjeld som forfaller senere enn 5 år er på kr 3 430 000.

Gjelden er sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde følgende bokført verdier:

Eiendom:	kr 1 468 002
Tomt:	kr 613 830
Sum	**kr 2 081 832**

Boligselskapet har også pr 31.12.2023 andelsobligasjoner på kr 131 400 og tomteinnskudd på kr 600 000.

NOTE 10. SKATTETREKKSKONTO

Av selskapets bankinnskudd er kr.78,- bundet på konto for skattetrekk

NOTE 11. AKSJEKAPITAL/EGENKAPITAL

Hver aksjeeier eier 1 aksje pålydende 2 400. Total aksjekapital er 108 000

	Aksjekapital	Overkursfond	Udekket tap	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	108 000	765 365	-2 371 685	-1 498 320
Endring tomteinnskudd			-13 820	-13 820
Årets resultat			-946 632	-946 632
Egenkapital 31.12	108 000	765 365	-3 332 137	-2 458 772

Egenkapitalen er reelt positiv på grunn av merverdi i bygget.

Transaksjon 09222115557517626664 Signert AOH, SA, FMM

Poster	Budsjettforslag	Regnskap 2023	Differanse	Styrets kommentar
DRIFTSINNTEKTER				
Husleieinntekter	2 659 500	2 658 887	−613	
Annen inntekt, purregebyr etc.	500	90	−410	
SUM	**2 660 000**	2 658 977	−1 023	
DRIFTSKOSTNADER				
Arb.giver.avg.	10 152	10 152	0	
Styrehonorarer	72 000	72 000	0	
Avskrivning	15 292	15 292	0	
Offentlige avgifter	300 000	447 338	−147 338	Økte offentlige avgifter
Tv-anlegg/Internett	210 000	219 942	−9 942	
Fellesstrøm	60 000	41 348	18 652	
Fyringsutgifter	650 000	615 452	34 548	
Vedlikehold	2 200 000	1 367 828	832 172	Oppussing av oppgang ble ikke betalt i regnskapsåret 2023
Revisjon	18 000	18 125	−125	
Regnskaphonorar	90 000	151 858	−61 858	Overgangsperiode mellom Hurd og OBOS tilsvarer ca 3000. Den store kostnaden hos Hurd er årsaken til at vi bytter regnskapsfører
Vaktmestertjeneste	290 000	213 738	76 262	
Annet driftsmatriale	18 000	2 036	15 964	
Forsikring	115 000	137 728	−22 728	
Diverse kostnader	30 000	76 820	−46 820	
SUM driftskostnader	**4 078 444**	3 389 657	688 787	
Driftsresultat	**−1 418 444**	−730 680		

Antall personer som har svart:	33
Antall personer som skal bytte vinduer:	27

Leilighets-/Objektnummer	Bruksenhetsnummer	Boligadresse	Eier Navn	Totalt antall vinduer	Totalt antall balkongdører	Balkongdør (byttes)	Vindu (byttes)	Har svart på Vibbo ang. vindu?	Skal bytte?	Må følges opp videre?	Kommentar
1	H0101	Bjerregaards Gate 31 D	Sigurd Aspaas Martine Charlotte Gabor	9	0	0	5	Ja	Ja	Nei	4 vinduer byttet i 2019
2	H0201	Bjerregaards Gate 31 D	Sander Søndrål	9	0	0	0	Nei	Nei	Nei	Alt skiftet i 2012
3	H0301	Bjerregaards Gate 31 D	Helene Haukås Moe Jonas Bakken	8	1	1	6	Ja	Ja	Nei	2 stk vindu skiftet i 2017
4	H0401	Bjerregaards Gate 31 D	Jorunn Moen	8	1	0	3	Ja	Ja	Nei	Vinduer som ikke skal skiftes er fra 2008
5	H0501	Bjerregaards Gate 31 D	Elisabeth Normannvik	8	1	1	7	Ja	Ja	Nei	Kan vurdere å bytte siste vindu også når man først er i gang
6	H0102	Bjerregaards Gate 31 D	Hilde Beate Hove Danielsen Knut Danielsen	9	0	0	5	Nei	Ja	Nei	Nye vinduer fra 2025
7	H0202	Bjerregaards Gate 31 D	Ingeborg Hamnes Knut Ola Hamnes Høvik	9	0	0	0	Ja	Nei	Nei	Vinduer er fra 2005
8	H0302	Bjerregaards Gate 31 D	Andreas Werner Paulsen	8	1			Nei	Nei	Ja	Kontaktet på Vibbo
9	H0402	Bjerregaards Gate 31 D	Hanna Meidell Sjule	8	1	1	6	Ja	Ja	Nei	Kontaktet på Vibbo
10	H0502	Bjerregaards Gate 31 D	Harald Skjelbred-Knudsen	8	1	0	2	Ja	Ja	Nei	Vinduene som ikke skal byttes er fra 2 stk fra 2018, 1 stk fra 2020, og 2 fra 2021. Balkongdør også fra 2021.
11	H0101	Bjerregaards Gate 31 C	Bendik Norgård Folgerø	9	0	0	0	Ja	Nei	Nei	Vinduer er fra 2004
12	H0201	Bjerregaards Gate 31 C	Alma Dautbegovic	9	0	0	6	Ja	Ja	Ja	Må få bekreftet årstall på vinduer som ikke skal byttes og når dette ble gjort
13	H0301	Bjerregaards Gate 31 C	Monica Nygård Abrahamsen Eirin Nygård	8	1	1	7	Ja	Ja	Nei	
14	H0401	Bjerregaards Gate 31 C	Fabrizio Onorio Henrik Birkeborg Nyhus	8	1	1	4	Ja	Ja	Nei	Vinduer fra 2009 som ikke skal byttes
15	H0501	Bjerregaards Gate 31 C	Marte Næss Thomassen Toluwanimi Emmanuel Adekoya	8	1	0	2	Nei	Ja	Nei	Vinduer og balkongdør fra 2002, 2004, 2009, 2018 etc.
16	H0102	Bjerregaards Gate 31 C	Rebekka Håland	9	0	0	0	Ja	Nei	Nei	Noen vinduer fra 2022 og noen fra 1998
17	H0202	Bjerregaards Gate 31 C	Nora Øverli Jakob Øverli	9	0		4	Ja	Ja	Nei	Ca fra 2020
18	H0302	Bjerregaards Gate 31 C	Øystein Johan Østby	8	1	1	3	Ja	Ja	Nei	
19	H0402	Bjerregaards Gate 31 C	Tonje Fladby Jarneid	8	1	1	4	Ja	Ja	Nei	Vinduer er byttet i 2013/2019
20	H0502	Bjerregaards Gate 31 C	Erlend Johan Birkeland	8	1	1	3	Ja	Ja	Nei	
21	H0101	Bjerregaards Gate 31 B	Zongchang Yang				0	Ja	Nei	Ja	Vinduer er fra 2003
22	H0201	Bjerregaards Gate 31 B	Ilona Raugalaite Brigitte K M Duprat Knutsen Henrik Olav Duprat Knutsen				0	Ja	Nei	Ja	Alder ikke oppgitt på vinduer
23	H0301	Bjerregaards Gate 31 B	Benjamin Seidi Opsal Kaja Marie Aune Fossberg				0	Nei	Nei	Ja	
24	H0401	Bjerregaards Gate 31 B	Philip Johan Haenel				0	Nei	Nei	Ja	
25	H0501	Bjerregaards Gate 31 B	Maria Jacobsen Blondin Fredrik Meyer Melby			1	5	Ja	Ja	Ja	
26	H0102	Bjerregaards Gate 31 B	Erlend Akershaugen Røneid	7	0	0	7	Ja	Ja	Nei	
27	H0202	Bjerregaards Gate 31 B	Louisa Olufsen Layne				0	Ja	Nei	Ja	Vinduer som ikker er byttet er fra 2024. Noen vinduer er fra 1988 og har TG2, bør sjekkes utvendig
28	H0302	Bjerregaards Gate 31 B	Philip Zandjani Borge Lars Gjardar Musæus				0	Nei	Nei	Ja	
29	H0402	Bjerregaards Gate 31 B	Mari Lund Øvstebø Alexander Onarheim Høgh	9	2	2	9	Ja	Ja	Nei	
30	H0502	Bjerregaards Gate 31 B	Line B Skåland Stoltz			2	6	Ja	Ja	Nei	
31	H0101	Bjerregaards Gate 31 A	Mathias Lauvland Jørgensen		0	0	6	Ja	Ja	Nei	
32	H0201	Bjerregaards Gate 31 A	Vibeke Himberg-Larsen	10	1		0	Nei	Nei	Ja	
33	H0301	Bjerregaards Gate 31 A	Petter Rustadbakken Skogseth Maria De Michelis Sperre	10	1	0	0	Ja	Nei	Nei	Vinduer er fra 2022
34	H0401	Bjerregaards Gate 31 A	Martha L Cuevas-Østrem Mathias Cuevas-Østrem	10	1	0	0	Ja	Nei	Nei	Vinder er fra 2014
35	H0501	Bjerregaards Gate 31 A	Sindre W Kvithyld Aasli Tormod Aasli Kvithyld	10	1	2	6	Ja	Ja	Ja	
36	H0102	Bjerregaards Gate 31 A	Ingrid Ugland	3	0		0	Nei	Nei	Ja	
37	H0202	Bjerregaards Gate 31 A	Ulrik Tangen	4	1	1	4	Ja	Ja	Nei	
38	H0302	Bjerregaards Gate 31 A	Emma Miriam Mathisen Gillot	4	1	1	4	Ja	Ja	Nei	
39	H0402	Bjerregaards Gate 31 A	Mette Dale Torstein Engen	4	1	1	4	Ja	Ja	Nei	
40	H0502	Bjerregaards Gate 31 A	Carine Risvand	4	1	1	4	Ja	Ja	Nei	
41	H0103	Bjerregaards Gate 31 A	Nicolai Sveum Sebastian Sveum			0	6	Ja	Ja	Nei	
42	H0203	Bjerregaards Gate 31 A	Karoline Bødker Nilsen Jonas Nicolay Corneliussen			1	9	Ja	Ja	Nei	
43	H0303	Bjerregaards Gate 31 A	Maria Helene Skram Berg				0	Nei	Nei	Ja	
44	H0403	Bjerregaards Gate 31 A	Ingvild Vik				0	Nei	Nei	Ja	
45	H0503	Bjerregaards Gate 31 A	Inger Skare Hotvedt				0	Nei	Nei	Ja	

Vedlegg 5 til sak 6. Vindusprosjekt



787 Innspill til ekstraordinær generalforsamling

20.03.2024 12:07 Påfølg avsender (Systemet)
Fra: Terje Sørhuus
Til: bvl77@bhvrenommert.no

Melding | Vedlegg 1

Hei
Viser til telefonsamtalen tidligere i dag.

Sak 4
Ifk-ordning anbefales ikke. For det første omfattes ikke alle aksjonærene av behov for vindusutskifting.
En ifk-ordning krever at boligselskapet skal ha en sikringsordning, dvs. en avtale med OBOS eller Borettslagenes Sikringsordning ASA om garantert innbetaling av felleskostnader, som også har en årlig kostnad.
Långiver sikrer lånet med pant i eiendommen, og de som er ansvarlig for andel av lånet, og inngår individuell ifk-avtale får sikkerhet for nedbetalinger gjennom en innrederett i bankens pantedokument, med sideordnet prioritet. Det blir imidlertid et problem for de som ikke må skifte vinduer, og ved eventuelt misligholdt av låneforpliktelsene fra boligselskapets side, kan medføre at banken kreversaldo dekket av de som ikke har fått innrederett i pantedokumentet. Og det jo ikke de som ikke er en del av tiltaket kunne få, og vil dermed ha ansvar for dette.

En bedre løsning er sannsynligvis at vi får en oversikt fra styret om hvem som skal betale et gitt beløp, og at vi fakturerer dem med forfall før faktura skal betales til leverandøren.

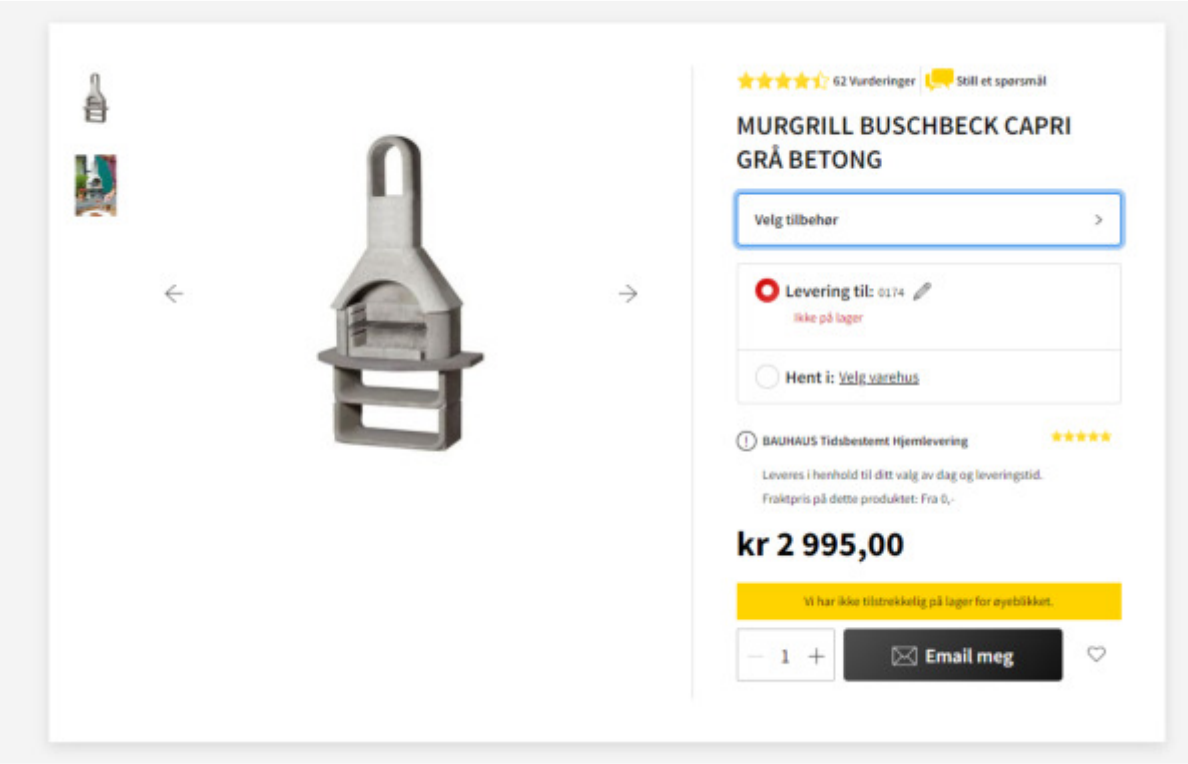
Foreslår at dere fjerner beløt som omhandler ifk-løsning, og foreslår at de som ønsker å være med på fellesløsning, inngår avtale med boligselskapet/styret og dengjennom forpliktet seg til å betale sin andel etter faktura som utstedes av AS BO 61.

Bjerregaardsgate 31

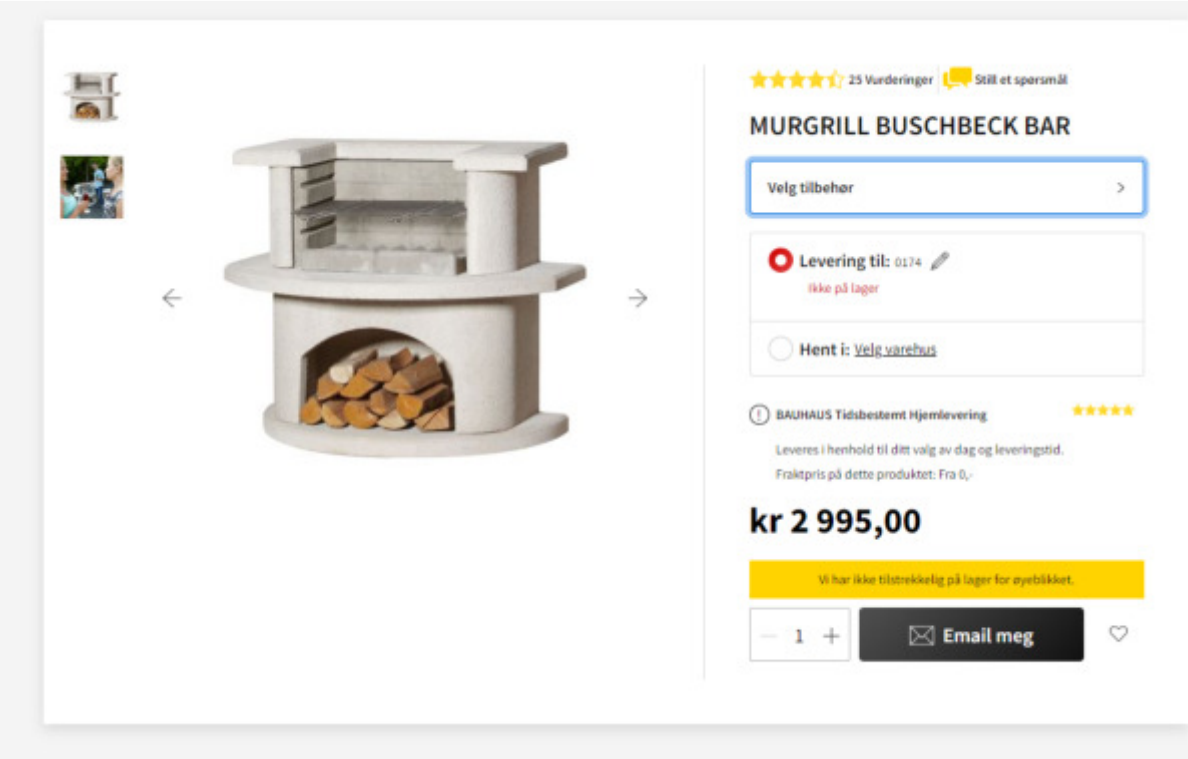
Vedlegg 1) Kostnadsestimat anbefalte tiltak -tilstandsrapport bygning

Post jf. befaringsrapport	Enhet	Mengde	Enhetspris	Sum eks. mva	Sum ink.mva
21 Grunn og fundamenter					
210 Grunn og fundamenter generelt					
Avsatt reparasjon av setningsprekker kjellergulv	RS	1	10 000	10 000	12 500
217 Drenering					
Avsatt kamerainspeksjon innvendig drenering if.m kontroll bunnledninger	RS	1	10 000	10 000	12 500
23 Yttervegger					
231 Bærende yttervegger					
1. GRUNNMURER					
Utskiftning av skadet skifer	m2	20	3 000	60 000	75 000
2. YTTERVEGGER					
Utbedring av setningssprekker murverk bakside B-oppgang	RS	1	30 000	30 000	37 500
Div. reparasjoner ødelagt teglstein, fuger	RS	1	40 000	40 000	50 000
Lift/stillaser if.m murerarbeider	RS	1	50 000	50 000	62 500
Rens av gatefasader inkl. skifer grunnmur	m2	1200	160	192 000	240 000
Leie av lift, sperring av gate if.m rens av gatefasader	RS	1	50 000	50 000	62 500
233 Vinduer, dører m.m					
1.KJELLERVINDUER	-	-	-	-	reklamasjon
2.TRAPPEROMSVINDUER	-	-	-	-	reklamasjon
Utskiftning av trapperomsvinduer oppg. A pg.a brannsmitte	RS	1	150 000	150 000	187 500
3.LEILIGHETSVINDUER/BALKONGDØRER					
Utskiftning av vinduer og balkongdører-fellesprosjekt					
V1 -1 fags vinduer ca. 80 x 140 cm	stk	58	17 000	986 000	1 232 500
V2 -2 fags vinduer ca. 140 x 140 cm(NB! to ulike lengder)	stk	123	20 000	2 460 000	3 075 000
V3 -3 fags vinduer ca. 270 x 140 cm	stk	12	23 000	276 000	345 000
BD-balkongdører ca. 80/90x 210 cm	stk	33	18 000	594 000	742 500
Sum vindusprosjekt estimert					5 395 000

Vedlegg 7 til sak 7. Grill i bakgården



Vedlegg 8 til sak 7. Grill i bakgården



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.06.24
Selskapsnummer: 787 **Selskapsnavn:** AS Bjerregaards Gate 31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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.

VEDTEKTER
FOR
BJERREGAARDSGATE 31 AS

Vedtatt på generalforsamling 30. september 2010. Erstatter vedtekter av 26. april 1971.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Bjerregaardsgate 31 AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 108 000,-, fordelt på 45 aksjer á kr 2 400,- fullt innbetalt og pålydende navn.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor der, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Andelsobligasjon

Til hver aksje er det en tilknyttet andelsobligasjon. Andelsobligasjonens størrelse og prioritet bestemmes av generalforsamlingen.

2.3 Eierskifte

Overdragelse av aksje med andelsobligasjon (salg av boligen), kan bare skje sammen med leieretten og skal godkjennes av styret.

Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest 30 –tredve- dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

Godkjennelse kan ikke nektes dersom overdragelsen skjer til ektefelle, aksjonærens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

Selskapets aksjonærer har ikke forkjøpsrett ved eierskifte, kf. aksjelovens § 4-19.

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett og plikt til bruk

Hver aksje gir borett, altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Med de unntak som følger av disse vedtekter eller lovgivningen, har en aksjeeier plikt til å bo i boligen.

3.2 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Husdyrhold er kun tillatt etter samtykke fra styret og under forutsetning at andre beboere ikke sjeneres.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vinduer og dører (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater (herunder brannslukningsapparater og røykvarslere) og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, utskifting av vinduer og balkongdør til boligen med karmer.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke nødvendig reparasjon eller utskiftning av ytterdør, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Dersom aksjeeieren ønsker å rehabilitere rom med gjennomgående soilrør (for eksempel bad, kjøkken), plikter vedkommende å underrette styret i forkant.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

Selskapet oppfordrer alle som rehabiliter rom med gjennomgående soilrør å bytte ut soilrøret som en del av arbeidet. Etter forutgående avtale med styret yter selskapet refusjon for utgiftene oppad begrenset til et beløp fastsatt av generalforsamlingen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og balkongdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal fortrinnsvis skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen eller styret. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, alene eller i fellesskap med andre aksjonærer, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet, jf. borettslagsloven § 5-20. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke er begjært tvangsdekning innen to år etter at pantekravet skulle vært betalt, eller dersom tvangsdekning av pantekravet ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes samtidig med salgspålegg, se punkt 6.1 og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamlingen

7.1 Om generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme. Styreleder plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Akseeier har rett til å ta med en rådgiver, og å gi denne talerett.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst to uker. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering
  - Spørsmål om lovlig innkallelse og godkjenning av fullmakter
  - Valg av møteleder
  - Valg av to aksjonærer til å underskrive protokollen
- Godkjenning av styrets årsberetning
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Styrets forslag til budsjett
- Valg ifølge vedtektene
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13. juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

8 Styret

8.1 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmer må bo i selskapets eiendom.

Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt for ett år om gangen. Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

8.3 Styrets saksbehandling

Styrets saksbehandling skal sørge for at saker blir betryggende behandlet. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte. Øvrige saker behandles på den måte styrets leder bestemmer. Styrebehandling av saker ved sirkulering, på telefon eller ved elektronisk kommunikasjon bør unngås ved saker som er av vesentlig betydning for selskapet eller dets økonomi.

Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmeregler kan fastsettes i vedtektene.

8.4 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld.

8.5 Styrets godtgjørelse

Styrets godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

9 Forretningsfører og revisor

9.1 Forretningsfører

Styret inngår avtaler om forretningsførsel, og fastsetter instruks for denne. Avtalen skal kunne sies opp med maksimalt seks måneders varsel.

9.2 Revisjon

Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen etter forslag fra styret. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

10 Øvrig

10.1 Selskapets signatur

Selskapets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.

10.2 Forholdet til anvendelig lovgivning

Disse vedtektene suppleres av den til enhver tid gjeldende lovgivning, for tiden blant annet aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 (aksjeloven) og borettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39 (borettslagsloven).

* * *

Vedtatt i ekstraordinær generalforsamling den 30. september 2010.

Kyrre W. Kielland
Styrets leder

Tine L. Robertsen
Styremedlem

Sverre Eikestøl
Styremedlem

1.

ANMELDELSE. R.U. [illegible]

2 bl. skriveleer.
9 bl. tegninger

Duplikat sendt ansvarsretten.

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 21 Bjerregaards gate

Innlevert 17. oktober 1938 Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og nabotorhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påviflende [illegible] m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 18. oktober 1938

Oppmålingssjefen

Sendes hr reguleringssjefen.
Det anmeldte bygg ligger på nr 3 = Bjergsløkken, hvis grenser er vist på situasjonsplanen Bl 2 med grønn strek. På nr 3 Bjergsløkken hviler en refusjon på kr. 10163,64 for grunnerhvervelse til Bjerregaards gate. Beløpet forfaller ved nybygg.

Oslo 19/10 - 1938

Reg. chefen jr. nr. [illegible]
mott. 20. OCT. 1938

Lund

Bjerregaards gate 31A

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 404 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	5 min 0.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	10 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	8 min 0.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	12 min 1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.2 km

BARNEHAGER

Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	1 min 0.1 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.3 km
Akersveien Kanvas-barnehage (1-5 å... 51 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	3 min
Coop Prix Waldemar Thranesgate	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	3 min
Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	3 min
Kiellands plass Vinmonopol	6 min

SPORT

Falck Ytters plass	3 min
Ila skole	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	3 min
SiO Athletica Vulkan	6 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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



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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bjerregaards gate 31A
Aksjebrevnr. 34 Orgnr. 930787353 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
92-25-0186

Meglerforetak: Aksept Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Aksel Walmsnæss

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 92 20 55 54

E-post: aksel.walmsness@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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.

Notater

Notater