PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

CASPARIS GATE 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Casparis gate 15 , 0174 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 79, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26146 **Eiendomsverdi ref nr:** UK8296

Autorisert foretak: M-Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Typisk bygård for tiden med bærende konstruksjoner i tre og mur. Grunnmur av naturstein/teglstein, fundamentert med såle til antatt faste masser/fjell eller treflåtekonstruksjon. Bærende yttervegg av hulmurskonstruksjon i tegl, pusset og malt utvendig. Etasjeskillere av tre isolert med stubbloftsleire. Takkonstruksjon av typisk saltakskonstruksjon, tekket med takstein. Bygningen er oppført over 4 etasjer med loft og kjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1901

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har gjennomgående bredt tregulv, malte slette vegg- og takflater i alle oppholdsrom.
Synlige tresøyler og bjelker.

–

Takhøyden på det høyeste i stuen er målt til ca 4,19 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dushjørne, veggmontert servant og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Ukjent alder på bad. Ukjent alder på bad. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år. Grunnet ukjent alder på bad og underliggende konstruksjoner anbefales det at det dusjes i lukket kabinett med avløp ført direkte til sluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegg. Laminat benkeplate og keramisk vask med ett-greps armatur i krom. Opplegg for oppvaskmaskin, kjøl/frys og gasskomfyr. Veggmontert avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Stoppekran og fordelerstokk er plassert under kjøkkenvask.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten har naturlig tilluft via ventiler i vinduskarmer og avtrekk via ventil på badet.
Opplegg for vaskemaskin på badet.
Varmtvannstank på 120L fra 1996 er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Gasstank for komfyr er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Det er felles dørcallinganlegg.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.

Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med sensor i leiligheten.

Arealer Gå til side

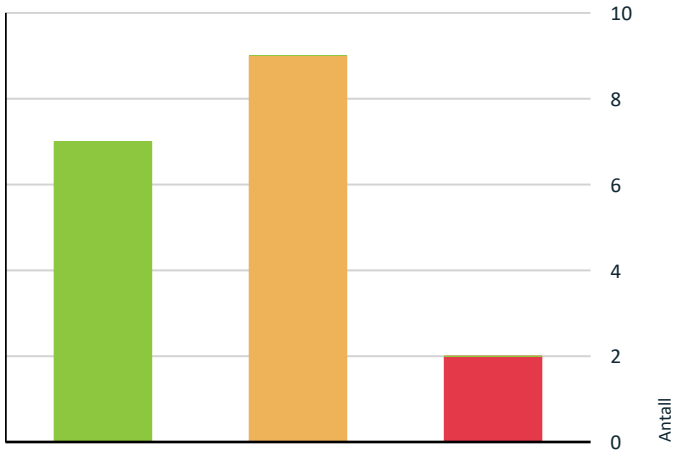
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

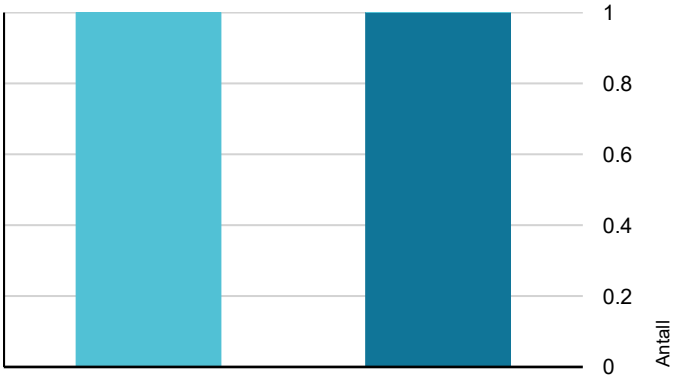
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1901

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Takvinduer av typen Velux i stue og på soverom.

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass produsert i 1996 på kjøkkenet.
Vinduene er utadslående.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takvinduene innehar slitasje. Det er malingsavflassing og tørråte på det ene vinduet.
Luftelukene på vinduene er delvis defekte i åpne og lukke funksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering samt at det ikke oppstår større råteskader på vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 35dB lydklassifisering.
Døren er utadslående og utstyrt med selvlukker/dørpumpe.

Malt dør til baktrapp i tre med brann B-30 klassifisering.
Døren er utadslående.

–

Alder på dør tilsier at tettepakninger kan med fordel skiftes for å oppnå bedre tetthet. Normalt vedlikehold må kunne påregnes som blant annet justeringer.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har gjennomgående bredt tregulv, malte slette vegg- og takflater i alle oppholdsrom.
Synlige tresøyler og bjelker.

–

Takhøyden på det høyeste i stuen er målt til ca 4,19 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noen bruksmerker samt glipper mellom gulvbord. Det er en større glippe på kjøkkenet.
Mindre knirk enkelte steder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje og skader på overflater er en skjønnsmessig vurdering, og slik gulvene er i dag fungerer de til dagens bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvene evt utbedres/slipes eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 5 mm i entré og på kjøkkenet, ca 18 mm på det minste soverommet, ca 22 mm i gang mot soverom og baktrapp, ca 25 mm i stuen og ca 34 mm på hovedsoverom.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm. Del av kjøkken hvor spisestue er plassert er ikke kontrollert grunnet teppe og utformingen på selve bordet.

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

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

Kostnadsestimat er basert på en evt flytavretting. Nye overflater og andre forhold som påvirkes av avrettingen er ikke hensyntatt. Det er ikke foretatt kontroll av bæreevnen til bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset og malt med peisinnsats i stuen.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

–

Det er pipeløp på badet, men dette er ikke vurdert da det ikke er tilkoblet ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.

–

Normalt vedlikehold som lokal justering må kunne påregnes.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygd hems på det ene soverommet.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

Tilstandsrapport

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, dushjørne, veggmontert servant og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Ukjent alder på bad. Ukjent alder på bad. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år. Grunnet ukjent alder på bad og inderliggende konstruksjoner anbefales det at det dusjes i lukket kabinett med avløp ført direkte til sluk.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er 60x60cm fliser på vegger og innkassing.
Hvitmalt slett takflate.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Avlange fliser på gulvet og rullestein i dusjnisje.

–

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dagens krav til fall på 25 mm (høydeforskjell) fra flis ved terskel til topp slukrist er ikke oppfylt.
Det er påvist bom/hulrom under flere fliser samt manglende oppbrett ved terskel.
Noe svertesopp i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Det er symptomer på elde og slitasje som kan føre til manglende vedheft bak fliser og fuger. Fliser og fuger kan på sikt løsne fra flater og kan sprekke ved harde støt mot fliser. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres og at det anlegges tilstrekkelig med fall på badet.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Eldre plastsluk plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved inspeksjon av sluk lot det seg ikke påvise hvordan membranen/tettesjikt er avsluttet under klemringen, da klemringen er støpt over. Det er også noe ukjent i sluket som kan tyde på eldre tettesjikt el og det er uklart hvilken funksjon dette har.
Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
Membran på vegger, ved terskel, bak innebygget sisterne og gjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever destruktive inngrep. Sammen med overnevnte forhold er vurdering av tilstandsgrad av sluk, membran og tettesjikt basert på alder og manglende dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tettesjikt har en alder som tilsier at det er kort/liten gjenværende restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Med bakgrunn i alderen kan ikke lekkasjesikkerheten til våtrommet verifiseres og bør etableres på nytt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrrom for å unngå oppfylling.



LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Veggmontert servant med ett-greps armatur i krom.
Veggmontert speilskap med belysning.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre en evt skjult lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende drenering og lekkasjesikring av innebygget sisterne avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder og kan oppleves som noe dårligere enn mekanisk avtrekk. For montering av mekanisk avtrekk må dette avklares med styret da det kan være vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er brukt eksisterende 73 mm hull fra tilstøtende rom mot våtsonen for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i bakplate uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte fronter, overskap med benkebelysning og fliser på vegg. Laminat benkeplate og keramisk vask med ett-greps armatur i krom. Opplegg for oppvaskmaskin, kjøl/frys og gasskomfyr. Veggmontert avtrekksvifte.

LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenavtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Deksel til lyspære mangler som gjør at det er berøringsfare ved strøm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må monteres glassdeksel foran lyspære slik at det ikke er berøringsfare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i leiligheten.
Stoppekran og fordelerstokk er plassert under kjøkkenvask.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Rør i rør system er avsluttet under kjøkkenvask. Dette var tidligere en preakseptert godkjent løsning, men avviker fra dagens krav og kontrollert avrenning av lekkasjevann til sluk eller med kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system i tråd med dagens krav. Det kan samles i et vannfordelerskap som har kontrollert avrenning til sluk eller tilsvarende løsning ved en evt lekkasje..

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig tilluft via ventiler i vinduskarmer og avtrekk via ventil på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder, men er å anse som en dårligere form for ventilasjon sammenliknet med dagens mekaniske ventilasjonssystemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk da den er utsatt for kondens og svartsopp problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin på badet.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under kjøkkenbenk/oppvaskmaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

Andre VVS-installasjoner - 1

Beskrivelse

Gasstank for komfyr er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

–

Tilstandsrapport

Undertegnede er ikke sertifisert på VVS-installasjoner og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av gassanlegg. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på gassanlegg og røropplegg tilknyttet denne.

TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på 120L fra 1996 er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

–

Anbefalt brukstid på varmtvannstanker på ca 20 år.

Etter dagens krav skal varmtvannstank på over 1500w være tilkoblet med fast tilkobling. Tanken er ikke med fast tilkobling - kun stikkontakt. Det anbefales at det monteres fast tilkobling for redusering av varmegang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er tydelig tegn til irring og korodering på tilkobling.
Slange for trykkutligning er ikke tilkoblet avløpet under kjøkkenvask.
Det kort/liten gjenværende brukstid på tanken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tanken må skiftes før videre bruk for å unngå at det oppstår vannlekkasjer. Ved utskiftning må slange for trykkutligning monteres på avløpet til vasken.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ikke svart opp av selger.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ikke svart opp av selger.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Ikke svart opp av selger.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ikke svart opp av selger.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ikke svart opp av selger.
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ikke svart opp av selger.

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Når det ikke foreligger kontroll av det elektrisk anlegget de siste 5 år, anbefales det en kontroll av anlegget.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med sensor i leiligheten.

–

Selger må påse at lovpålagt brannslukningsutstyr følger boligen ved salg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

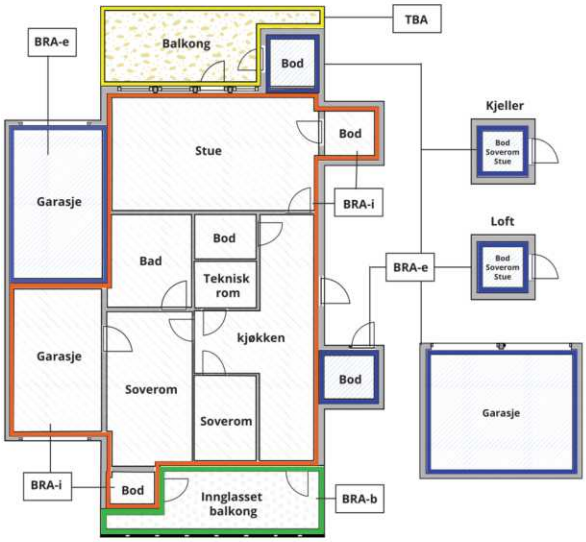
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	84			84		3	87
Trappebod							
Kjellerbod		6		6			6
SUM	**84**	**6**				**3**	**93**
SUM BRA	**90**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Entré, gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad	Bod	
Trappebod		Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en loftsbod med lavt skråtak og et gulvareal på ca 6 m2 samt en trappebod med lav takhøyde og et gulvareal på ca 1,3 m2. Disse bodenen er ikke målbare grunnet lav takhøyde.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 6,2 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Ingri Baustad Oterholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	79		22	653 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Casparis gate 15

Hjemmelshaver
Oterholm Ingri Baustad

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Bjerregaards gate 58	105 / 2440	OBOS Eiendomsforvaltning AS	984129955

Felles formue
Kr. 19 067 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 128 117 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Bjerregaards gate 58 i bydel St. Hanshaugen.
Gjennomgående 3-roms loftsleilighet med separat kjøkken. Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet på St. Hanshaugen med umiddelbar nærhet til skoler, universitet, butikker, matbutikker, kaféer, parkområder mm. Det er også godt med offentlig busskommunikasjon på St. Hanshaugen og Alexander Kiellandsplass. Gangavstand til blant annet Oslo sentrum, Bislett, Bogstadveien og Grünerløkka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tom på 652,9 m2 med asfaltert bakgård, gressplen, søppel skur og sykkelparkering.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 5973,72,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, fibernett mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

I området er det gate- og beboerparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	94463479.			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	03.06.2026	Oversendt etter befaringen	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	08.06.2026	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.05.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	28.05.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	04.06.2026	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. div elarbeid - Montering av belysning kjøkken og stue. -Montering av ekstra stikk kjøkken og stue. Byttet kontakt spisestue og bad. Feilsøking speil	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/UK8296

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260334
Addresse	Casparis gate 15		
Postnr.	0174	Sted	OSLO
Selgers navn	Ingri Baustad Oterholm		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Januar 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

08.04.2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring, polisenummer 94463479 (sameiet) min innbo: Tryg

Polise/avtalenr.:

94463479

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hulerom i noen fliser på gulvet. Grunnets bades tilstand og alder? Er jeg usikker rop membranen, derfor har jeg alltid fjernet overflødig bankraner etter dusjing. Fungerer fint

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Liten lekkasje har vært utbedret av rørlegger med spyling av rør 2025. Alt fint siden

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Spyling av rør en gang i 2025.Finner ikke faktura

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Mener det var St.haugen rørlegger firma

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lyskilder / stikkontakt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lyskilder og stikkontakt Sender mail på dokumentasjon

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppussing av trappeoppgang 2026/2027

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Trivelige naboforhold og vi stortrives her

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppussing av trapp

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Råtte i kjeller og bakgård 2025 utbedret av fagfolk

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

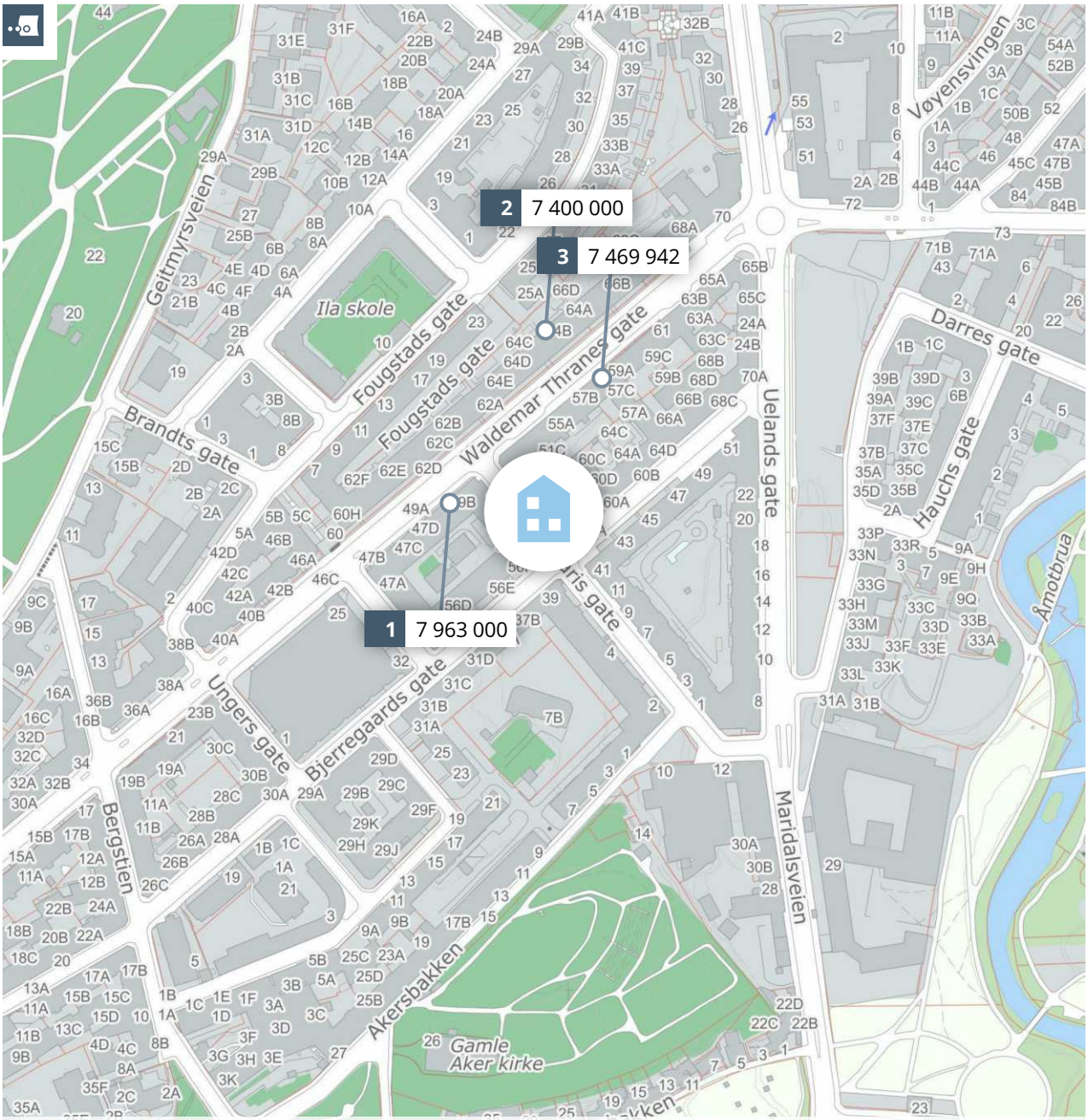
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.06.2026

Signert av *Ingri Baustad Oterholm*

Initialer selger:
I B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

CASPARIS GATE 15

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 11.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ellen Pike.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Casparis gate 15, 0174 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1901

GNR 218 BNR 79 FNR 0 SNR 22 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 4

Verdivurdert til

7 500 000

128 117	7 628 117	90 833
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	6 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1901

Fellesutgifter	5 974
Formue	19 067
Soverom	2
Etasje	4

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Waldemar Thranes gate 49 B 79 m² 1933 3. etg 3 sov	27.01.2026	7 800 000	**7 800 000**	163 000	7 963 000	**100 797**
2 Waldemar Thranes gate 64 B 85 m² 1931 2. etg 2 sov	16.10.2025	7 200 000	**7 400 000**	0	7 400 000	**87 059**
3 Waldemar Thranes gate 57 C 79 m² 1899 5. etg 3 sov	12.09.2025	6 990 000	**7 100 000**	369 942	7 469 942	**94 556**

Velkommen til Casparis gate 15!

Lys og innbydende 3-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen. Loftsleiligheten har en svært god planløsning som gir en romslig og luftig romfølelse, med gode møbleringsmuligheter. Den imponerende takhøyden på opptil 4,19 meter skaper en unik atmosfære. Store vindusflater sørger for rikelig naturlig lysinnslipp gjennom hele dagen.

Leiligheten ligger i en klassisk bygård med særpreg og sjarm, i et attraktivt område med kort vei til parker, kaféer, restauranter, butikker og kollektivtransport.

Høydepunkter:

- Attraktiv beliggenhet
- God og funksjonell planløsning
- Takhøyde opptil 4,19 meter
- Klassisk bygård med sjarm
- Kort vei til byens tilbud og kollektivtransport
- Lys og luftig med gode lysforhold

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

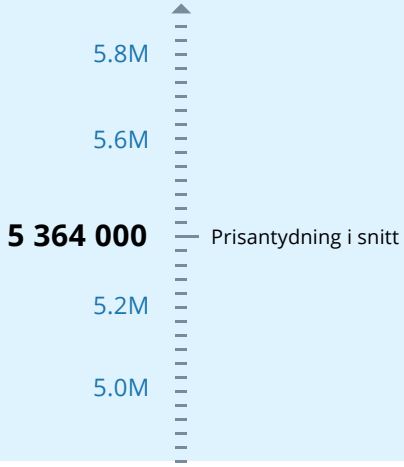
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
31.03.2021	25.01.2022	13.04.2022	6 450 000	6 506 000	183 000	6 689 000
22.01.2018	08.08.2018	21.11.2018	5 900 000	5 900 000	218 729	6 118 729
14.02.2017	21.02.2017	31.03.2017	5 400 000	6 000 000	175 698	6 175 698
14.10.2013		28.01.2014	4 200 000	4 100 000	134 875	4 234 875
05.07.2006		05.07.2006	-	3 000 000	-	3 000 000
26.11.2004	06.12.2004	07.02.2005	2 390 000	2 550 000	-	2 550 000
15.09.2003	26.01.2004	26.05.2004	2 100 000	2 030 000	7 639	2 037 639

+4 omsetninger

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 4 grunnkrets nå

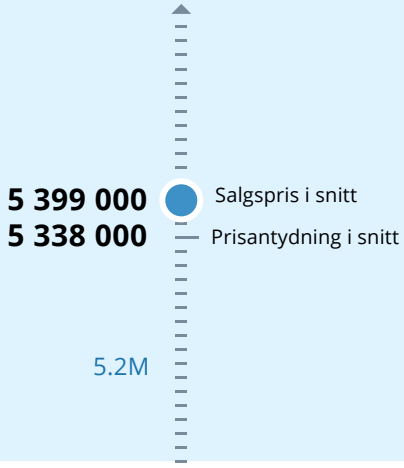
21
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
85
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

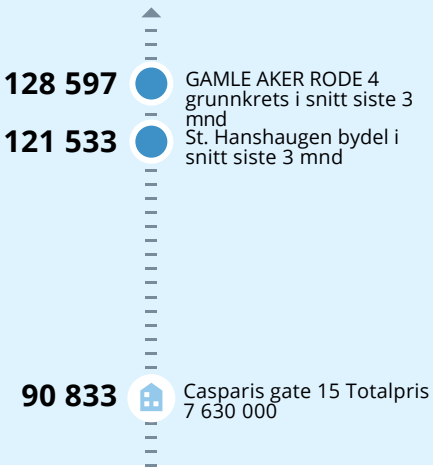
18
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
39
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



35 1901

4

Anmeldelse i Tegninger

B.J.-No. 211 01

1.

734/11

Expeditions-Dokument

angaaende Indredn af Bakeriindretning i Kjælder

paa Matr.-No. 58 Bjørngaards Gade

Indleveret 14 2 1901 Attesteret 15de Juni 1903

Oversendes den ærede Sundhedskommission, idet jeg skal bemærke at Bakeriindretningen, som den vedlagte nuværende Plan viser, er approberet under dat. J.N.r 35/1900.
Foruit paa 1/10 Lysstade i Forhold til Gulvarealet maa Kjøkkenet „K" indskrænkes ved at opsætte den med Rødt indtegnede Væg.

Kristiania 16de Marts 1900
C. Bjelke Holtermann

Sundhedskommissionen har fattet følgende
Resolution:
„Dispensation fra Bygningslovens § 99 anbefales ikke imødekommet efter den foreliggende plan."
Kristiania sundhedskommission 19de marts 1901

212/1901

Indk. 1903 01

Oversendes Hr Bygningsinspektøren under Henvisning til foranstaaende Forhandlinger, idet jeg skal gjøre opmærksom paa, at omhandlede Rums Gulve efter vedlagte korrekte Snit ligger helt over

/

345.00

§ 31 a

1.

Anmeldelse
Besigtigelse
6 Tegninger

8/11 Stadsing. Bekræftelse
Høidebestemmelse

15/11 1 Tegning
30/11 1 Tegning
angaaende
31/10-01 Kontrol af Sokkel
paa Matr.-No. 58
26/6 01 Mang. Skunde ved Gabeegrael
30/11 " 2 Skruelser

21/11. 2 Tegninger
12/12 Erklæring
23/12 1 Tegning
" 1 Erklæring
30/3 1 Tegning
" 4 Tegninger

Expeditions-Dokument

Nr 1.

Indleveret 30 Oktober 1899 Attesteret

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

Kristiania den 31 Oktober 1899

O. Bjelke Holtermann

Sendt af Conrad.
Kra. 1/11-99.
Bjarne Seip

Gadernes Bredde er 15,70 m. De er under Opfyldning og forsaavidt ogsaa under Bygning, men ikke færdige. Særskilt Bestemmelse for deres vordende Høideforhold vedlægges.

Kristiania den 2den November 1899.

Thorvald Gausen.

1976. Tilbagesendes til Bygningsinspektionen i henhold til Skrivelse, idet de i Bygningslovens § 39 omhandlede Bestemmelser vedlægges.

Kristiania Stadsingeniørkontor, 8 November 1899

Chr. Sundsbø M. Eckhoff

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Ronny Thom
Holmenkollveien 97

0391 OSLO

Dato: 26 FEB. 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9503173-29 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Leif Oskar Solheim | Arkivkode:

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 58	Eiendom:	218/79/0/2
Tiltakshaver:	Bj. Toften Eiendom A/S	Adresse:	Furukollen 8, 1900 Fetsund
Søker:	Thorsen, Harald arkitekt	Adresse:	Norbygata 50, 0187 Oslo
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Saksnr. 950173 erstatter tidligere mappenr. 950053164.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse, der man ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

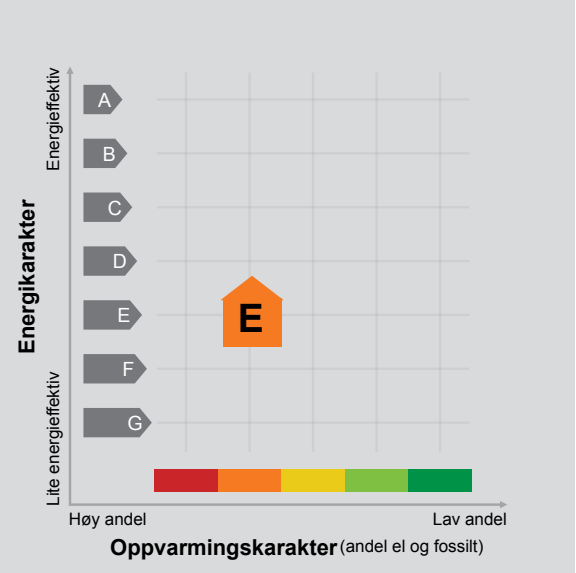
Avdeling Indre by
Indre By Byggekontroll

Olivind Rooth
Seksjonsleder

Leif O. Solheim
Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

ENERGIATTEST

Adresse	Casparis gate 15
Postnummer	0174
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	79
Seksjonsnummer	20
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80535996
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-164779
Dato	05.09.2025



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 5 200 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 200 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Montering tetningslister
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner
- Tiltak utendørs

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	1996
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
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-en).

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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: 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 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: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

VEDTEKTER FOR
SAMEIET BJERREGAARDS GATE 58

ORG.NR 984 129 955

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

§ 1 Formål

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

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

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

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

§ 3 Fellesutgifter

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

§ 4 Vedlikehold

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

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

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

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

§ 5 Registrering av sameiere/leietakere

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

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

1. Ved salg av seksjon 1 og 25 skal styret godkjenne kjøper. Godkjennelse skal bare kunne nektes hvis det foreligger saklig grunn.

2. Ved utleie av seksjon 1 og 25 skal styret godkjenne leietaker(e). Godkjennelse kan bare nektes hvis det foreligger saklig grunn.

3. Seksjon 1 og 25 kan ikke nyttes til næringsmessig utleievirksomhet. Med næringsmessig utleievirksomhet menes i disse vedtektene utleie til mer enn 4 personer utenfor eiers nære familie pr seksjon. Nær familie skal defineres som i Borettslagslovens §16, 3. ledd, litra a).

§ 6 Sameiermøtet

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

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

§ 7 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære Sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

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

§ 8 Styret

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

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

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

§ 9 Mislighold

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

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

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

§ 10 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 11 Panterett

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

§ 12 Mindretallsvern

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

§ 13 Erstatningsansvar

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

§ 14 Endringer i vedtektene

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

§ 15 Forholdet til lovgivning

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

Fram Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Aksept v/Ulrik Garlie Johanson
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: ulrik.johanson@privatmegleren.no

Deres ref.: casparis gate 15 (92260334) . Vår ref.: 6999-1-22 Dato: 28.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bjerregaardsgate 58
Organisasjonsnr:	984129955
Seksjonseier:	Oterholm, Ingri Baustad
Medeier:	
Leilighetsnummer:	22
Adresse:	Casparis Gate 15, 0174 OSLO
Seksjonsnummer:	22
Gnr.	218
Bnr.	79

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 94463479.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12123863966
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	761 356,12
Innfrielsesdato:	30.09.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	12127102528
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	1 404 347,89
Innfrielsesdato:	30.12.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**

Lånenr.:	12135463068
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	619 092,39
Innfrielsesdato:	30.06.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 973,72,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lånekostnad 1	513,00	
Lånekostnad 3	415,00	
Dugnad	83,00	
Lånekostnad 2	791,00	
Felleskostnader	3 891,72	
Fibernett	280,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	95,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 701,-
Annen formue:	19 067,-
Gjeld:	128 117,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12123863966
Restsaldo:	34 443,40
Kapitalkostnader:	1 659,07
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12127102528
Restsaldo:	60 419,60
Kapitalkostnader:	2 546,89
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	12135463068
Restsaldo:	26 588,24
Kapitalkostnader:	1 321,84
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 121 451,24,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for

selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Kenneth Dokken pr. e-post: jan.kenneth.dokken@obos.no eller telefon: 22 86 55 13.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Lundell, e-post: bjerregaardsgate-58@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209641
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet Loft)
Dokumentene er kontrollert:	08.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	CASPARIS GATE 15
Postadresse:	0174 OSLO
Matrikkel:	0301-218/79

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209641

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting vinduer samt innv.reparasjonsarbeider.

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

Byggherre

Ansvarshavende

Ing. Olav Klyve,
Langgt. 19,

3080 Holmestrand.

d.s.

KR/TA

Dato
17.desember 1975

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

For bygningssjefen

Kaare Regbo

Bygningsinspektør
K.Regbo

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

SKI. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS
Nobels gate 23
0268 OSLO

Dato: 02.11.2015

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201314236-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Toini Valen | Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 58 A

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

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

Pålegget om ferdigstillelse av 10.06.2015 er med dette oppfylt.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.11.2015 av:

Toini Valen - Saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Stein P. H. Holtedahl
c/o Oslo Bygg og Eiendom AS
Majorstuvn. 39
0367 OSLO

22 AUG. 2001
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199604559-32 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 58	Eiendom:	218/79/0/3
Tiltakshaver:	Karlsen, Øivind	Adresse:	Jotunveien 12A, 1405
Søker:	Karlsen, Øivind	Adresse:	Jotunveien 12a, 1405
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra Oslo Bygg og Eiendom – Eiendom AS av 13.07.01.

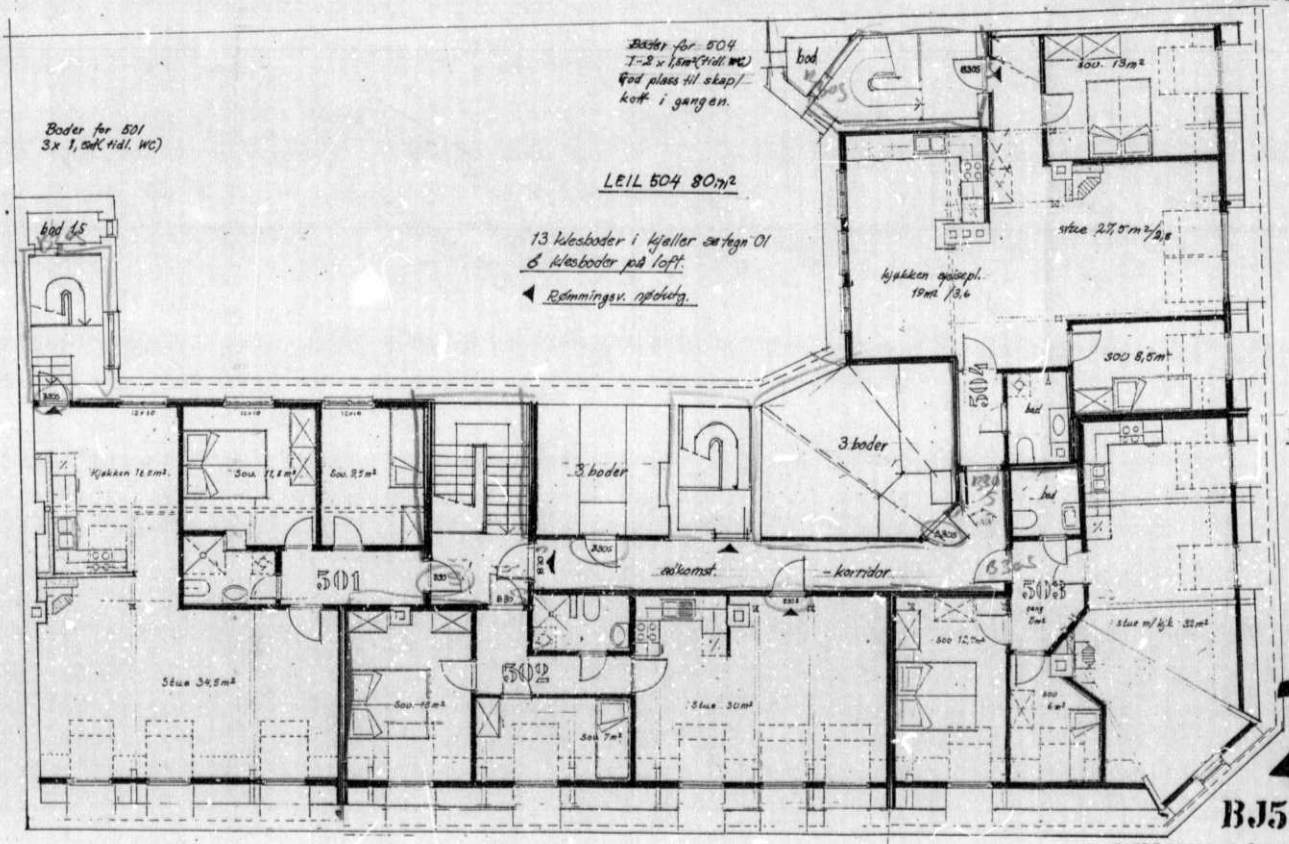
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatdse for.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
avd. ing.

Hans Andersen
Saksbehandler

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



27

BJ58-05B

BJERREGAARDS GT 58 2/8 /179
INNREDNING AV LOFT M/4 LEIL.
LOFTSPLAN m= 1:100
ARK H. THORSEN 25.06.96
NOEBYGT. 50 0187 OSLO rev 25.09.96
endret 18.08.96

Plan- og bygningsetaten
her

0560 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531	910102942	97/1216

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	8. januar 1997

Arbeidssted : 218/0079 Bjerregaards gate 58
Byggherre : PROPERTON A/S v/P.Thyholdt, Postboks 251, 1301 SANDVIKA
Arbeidets art: INNR. LEILIGHETER PÅ LOFT SAMT FJERNING AV BALKONGER - BOLIG

TILSTANDSRAPPORT

Vedtak i saken:

Avslått	: dd.mm.åå
Approbert	: 15.1.92
Igangsettingstillatelse	: dd.mm.åå
Nektet bruk	: 26.2.96
Brukstillatelse	: dd.mm.åå
Purring	: dd.mm.åå
Ferdigattest	: dd.mm.åå

Status

De opprinnelige planene er redusert til kun å gjelde riving av balkongene. Det er ved befaring konstatert at dette, samt utbedring av nye rekkverk, i hovedsak er utført.

Begrunnelse for henleggelse:

Selv om ansvarshavende ikke er godkjent og det ikke er utstedt byggetillatelse samt brukstillatelse p.g.a. manglende tilbakemelding, kan jeg ikke se noen grunn til å forfølge denne saken videre. Omfanget av byggearbeidene er kraftig redusert i forhold til de planene som ble godkjent.

Helse, miljø og sikkerhet anses ikke truet i vesentlig grad.

Saken arkiveres uten ferdigattest.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for Øivind Rooth
Overingeniør

Tor Follinglo
Avd.ing.II

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260334
Addresse	Casparis gate 15		
Postnr.	0174	Sted	OSLO
Selgers navn	Ingri Baustad Oterholm		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Januar 2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

08.04.2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring, polisenummer 94463479 (sameiet) min innbo: Tryg

Polise/avtalenr.:

94463479

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hulerom i noen fliser på gulvet. Grunnets bades tilstand og alder? Er jeg usikker rop membranen, derfor har jeg alltid fjernet overflødig bankraner etter dusjing. Fungerer fint

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Liten lekkasje har vært utbedret av rørlegger med spyling av rør 2025. Alt fint siden

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Spyling av rør en gang i 2025.Finner ikke faktura

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Mener det var St.haugen rørlegger firma

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lyskilder / stikkontakt

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Lyskilder og stikkontakt Sender mail på dokumentasjon

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppussing av trappeoppgang 2026/2027

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Trivelige naboforhold og vi stortrives her

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Oppussing av trapp

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Råtte i kjeller og bakgård 2025 utbedret av fagfolk

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.06.2026

Signert av *Ingri Baustad Oterholm*

Initialer selger:
I B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

AB 369 1932

1.

Ugrunnedelen
3 leiligheter

V

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for bad og vannklosett

på matr.nr. 58 Bjerregårdsgaten

Innlevert 27. feb. 1932 Attestert 3/12-1932.

Overrandes Oslo helseråd

Oslo den 29. feb. 1932

A. Lielland

EB/VW.

Ad: 58 Bjerregårdsgate, jnr. 417/32.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

W.C. reglene må følges undtagen hvad angår kravet om direkte lys, likesom det må sørges for direkte lufttilførsel fra fri luft.

Oslo helseråd den 4. mars 1932.

Efter bemyndigelse

Oslo helseråd
4 - MRS. 1932

Odd Sundt

R.d. til innbelling
Oslo 5/3-32
Skaugrud

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ØSTLANDSKE BALKONG &
FASADEENTREPRENØR AS
Uranienborg terrasse 9
0351 OSLO

Dato: 11.05.2015

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201501224-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Marius Manskow Loken	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 58 A-B	Eiendom:	218/79/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BJERREGAARDSGATE 58	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	ØSTLANDSKE BALKONG & FASADEENTREPRENØR AS	Adresse:	Uranienborg terrasse 9, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 58 A-B

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201501224			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		19.08.2014	1/19
Typisk plan	14	19.08.2014	1/23
Plan 2. etasje	14	19.08.2014	1/24
Snitt	14	19.08.2014	1/25
Fasade mot Casparis gate	12	19.08.2014	1/26
Fasade mot Bjerregaards gate	13	19.08.2014	1/27

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.05.2015 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET BJERREGAARDSGATE 58, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO,
kristin.schanche@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ØSTLANDSKE BALKONG &
FASADEENTREPRENØR AS
Uranienborg terrasse 9
0351 OSLO

Dato: 11.05.2015

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201501224-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Marius Manskow Loken	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJERREGAARDS GATE 58 A-B	Eiendom:	218/79/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET BJERREGAARDSGATE 58	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	ØSTLANDSKE BALKONG & FASADEENTREPRENØR AS	Adresse:	Uranienborg terrasse 9, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BJERREGAARDS GATE 58 A-B

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201501224			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		19.08.2014	1/19
Typisk plan	14	19.08.2014	1/23
Plan 2. etasje	14	19.08.2014	1/24
Snitt	14	19.08.2014	1/25
Fasade mot Casparis gate	12	19.08.2014	1/26
Fasade mot Bjerregaards gate	13	19.08.2014	1/27

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.05.2015 av:

Ole Marius Manskow Løken - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET BJERREGAARDSGATE 58, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO,
kristin.schanche@gmail.com

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	209641
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	08.06.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	CASPARIS GATE 15
Postadresse:	0174 OSLO
Matrikkel:	0301-218/79

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 209641

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6999
SAMEIET BJERREGAARDSGATE 58

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BJERREGAARDSGATE 58

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6999

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BJERREGAARDSGATE 58

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Per Lundell er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Megerditch Chadoyan er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap med kommentarer.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70 000

Styrets årsrapport

Nytt styre tiltrådte i 2025 og har utover løpende drift jobbet med følgende to hovedprioriteringer:

1. Gjennomgått alle sameiets avtaler med leverandører med mål om kostnadsbesparelser.

Det er blant annet oppnådd en besparelse på 50 000 ved bytte av forsikringsavtale fra IF til Gjensidige. Ny forsikring for sameiet har samtidig bedre dekning. Spesielt i forbindelse med mulige vannskader fra tak, hvor eksisterende forsikring hadde begrensning på 200 000 per skade.

2. Sikringa av kjeller og beskjempelse av rotter.

Dette har vært et omfattende og tidkrevende arbeid som fortsatt er pågående. Det er etablert både avtale om bekjempelse av rotter og det er gjort omfattende sikringsarbeid. Styret vil følge opp dette tett i tiden fremover.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 232 081,-.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BJERREGAARDSGATE 58

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BJERREGAARDSGATE 58.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L6DL0-EWWEQ-1ULXI-EXUAA-NHB8Z-YQCB0

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 524 816	1 426 502	1 534 000	1 658 679
Andre inntekter	3	63	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 524 879**	**1 426 502**	**1 534 000**	**1 658 679**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 040	-9 173	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-79 745	-75 835	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-1 091	-1 031	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-73 006	-245 924	-93 000	-94 000
Forsikringer		-216 412	-202 251	-224 000	-269 000
Kommunale avgifter	9	-364 767	-312 748	-367 000	-416 000
Energi/fyring		-61 521	-53 558	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-77 280	-90 560	-80 000	-83 000
Andre driftskostnader	10	-41 851	-37 735	-40 000	-40 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 002 584**	**-1 108 685**	**-1 040 870**	**-1 143 000**
DRIFTSRESULTAT		**522 295**	**317 817**	**493 130**	**515 679**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 232	2 678	0	0
Finanskostnader	12	-247 550	-232 112	-184 000	-227 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-245 318**	**-229 434**	**-184 000**	**-227 000**
ÅRSRESULTAT		**276 977**	**88 383**	**309 130**	**288 679**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		276 977	88 383		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 852	13 574
Forskuddsbetalte kostnader		0	6 440
Driftskonto OBOS-banken		266 346	246 091
SUM OMLØPSMIDLER		**276 198**	**266 105**
SUM EIENDELER		**276 198**	**266 105**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 918 946	-3 195 922
SUM EGENKAPITAL		**-2 918 946**	**-3 195 922**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 151 027	3 418 119
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 151 027**	**3 418 119**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 046	24 476
Leverandørgjeld		17 788	2 175
Påløpte renter		1 283	2 023
Annen kortsiktig gjeld	15	10 000	15 234
SUM KORTSIKTIG GJELD		**44 117**	**43 908**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**276 198**	**266 105**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Bjerregaardsgate 58

Per Lundell Megerditch Chadoyan Ingri Baustad Oterholm

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	960 756
Lånekostnad 1	34 050
Lånekostnad 2	220 620
Lånekostnad 3	116 016
Lånekostnad I	102 150
Fibernett	77 280
Dugnad	22 908
Refusjon dugnad	-8 964
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 524 816**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	63
SUM ANDRE INNTEKTER	**63**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	**-9 870**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 040.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 091
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 091**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-54 745
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 350
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-912
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-73 006**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-243 378
Feieavgift	-6 256
Renovasjonsavgift	-115 133
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-364 767**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 965
Håndverktøy	-1 999
Renhold ved firmaer	-26 350
Andre fremmede tjenester	-7 889
Andre kontorkostnader	-968
Bank- og kortgebyr	-2 680
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-41 851**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 455
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	777
SUM FINANSINNTEKTER	**2 232**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-247 519
Renter på leverandørgjeld	-31
SUM FINANSKOSTNADER	**-247 550**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,45 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2012	-3 100 000	
Nedbetalt tidligere	2 148 245	
Nedbetalt i år	80 324	
		-871 431
DNB		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,45 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2014	-2 800 000	
Nedbetalt tidligere	1 115 220	
Nedbetalt i år	118 172	
		-1 566 608
DNB		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,45 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2017	-1 200 000	
Nedbetalt tidligere	418 416	
Nedbetalt i år	68 596	
		-712 988
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 151 027**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Refusjon egenandel	-10 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-10 000**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 8.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.25
Selskapsnummer: 6999 **Selskapsnavn:** SAMEIET BJERREGAARDSGATE 58

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Per Lundell er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Megerditch Chadoyan er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 70 000

☐ For

☐ Mot

**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.

HUSORDENSREGLER

SAMEIET BJERREGAARDSGATE 58

Fellesarealer

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

EGEN SEKSJON

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

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

8. Større renoveringer skal meldes til styret i sameiet og til naboer.
   Den som pusser opp har ansvaret for å holde styret og naboer informert under prosessen om ev. forsinker og arbeid som kan påvirke naboene som for eksempel stenging av vann og støy.
   Alle spor etter oppussing som støv, sagmugg og annet i oppgang og portrommet og utenfor gården skal fjernes daglig.
   Du kan ikke bruke felles avfallsdunker til avfall etter oppussing. Dette er du selv ansvarlig for å frakte vekk.
   Søppel, planker, esker etc. skal aldri stilles i fellesarealer eller utenfor gården i påvente av at det fjernes. Dersom noe må hentes dagen etter skal det alltid merkes med navn og telefonnummer og når det hentes.
   Den som pusser opp, er ansvarlig for å utbedre ev. skader i fellesarealer som skjer i forbindelse med oppussingen. Frist for utbedring avtales med styret.

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

SAMSVARSERKLÆRING

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

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

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

Seksjon nr: _____

Eier: _____

Underskrift: _____

Leietaker: _____

Tlf: _____

E-post: _____

Underskrift: _____

Casparis gate 15

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 295 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	5 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	13 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.5 km

BARNEHAGER

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min 0.4 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	3 min
Coop Mega Alexander Kiellandsplass	4 min

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

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	3 min
Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	3 min
Kiellands plass Vinmonopol	4 min

SPORT

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

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

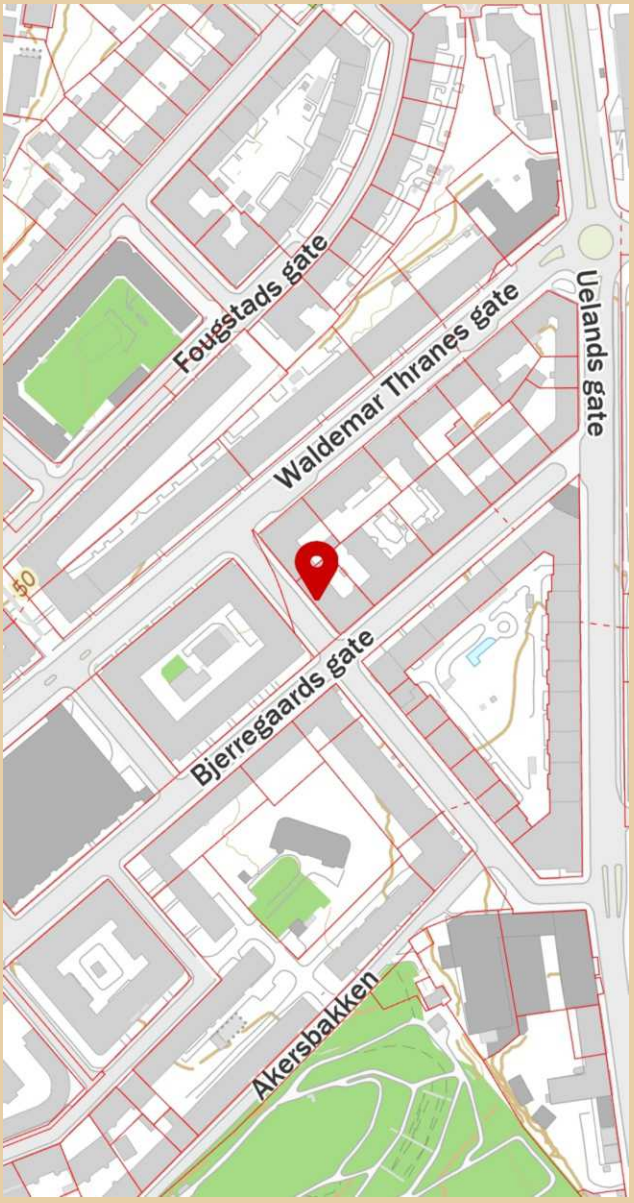
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

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 2026

Casparis gate 15

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 295 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	5 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	13 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.5 km

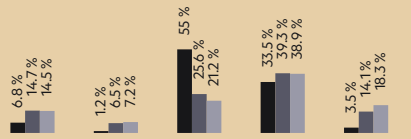
BARNEHAGER

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min 0.4 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	3 min
Coop Mega Alexander Kiellandsplass	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 55/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående

SPORT

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

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

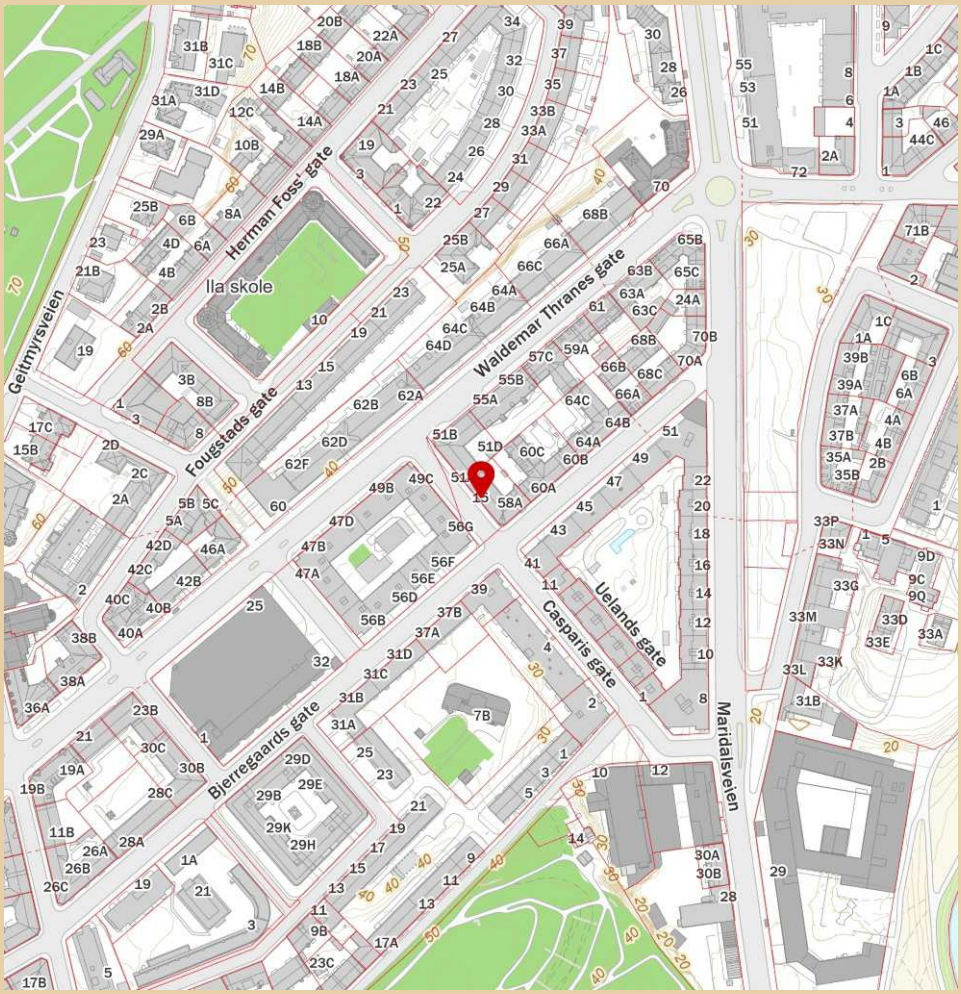
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Casparis gate 15

Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 295 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	5 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	13 min 1 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.5 km

BARNEHAGER

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 32 barn	5 min 0.4 km
Breidablikk barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min 0.4 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 63 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	3 min
Coop Mega Alexander Kiellandsplass	4 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 2026

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	3 min
Apotek 1 St. Hanshaugen Senter	3 min
Kiellands plass Vinmonopol	4 min

SPORT

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

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

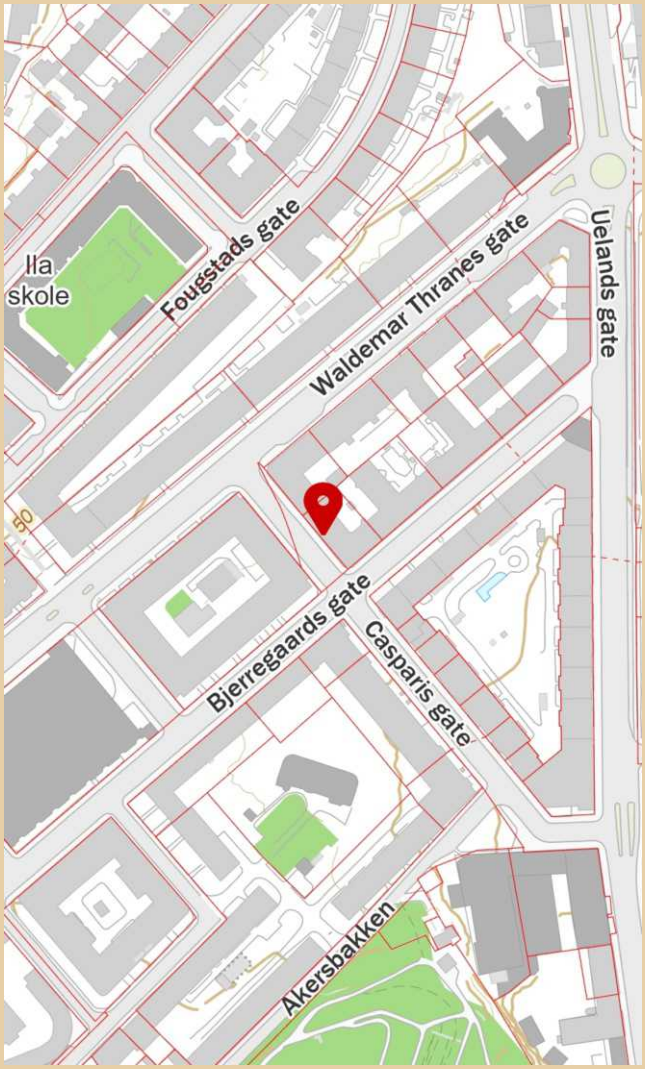
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Casparis gate 15, 0174 Oslo
Gnr. 218, Bnr. 79, Snr. 22, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260334

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Ellen Pike

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 920 70 040

E-post: ellen.pike@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.
