PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

BJERREGAARDS GATE 68 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Bjerregaards Gate 68A, 0174 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 83

Aksjenummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 02.08.2026 **Rapportdato:** 04.08.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26185 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** HE3199

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

3-roms leilighet i 2. etasje med attraktiv og sentral beliggenhet på Ila/St.Hanshaugen, nær Sagene og Grünerløkka.

Peisovn for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Ikea kjøkkeninnredning fra 2025, opplyst av eier.
Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Ledlys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp (75 cm bredde), stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin (smal type) og kjøle -/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Baderommet med fliser og ellers malte flater.
Det er ikke kjent nå baderommet sist ble modernisert/rehabilitert.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.
Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

3-roms leilighet i 2. etasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggetegninger fra byggeåret, men disse er av en kvalitet som gjør dem vanskelig å tolke. Det kan derfor forekomme avvik mellom tegningene og dagens utførelse som ikke er beskrevet i rapporten.

Det er etablert bad etter byggeåret.

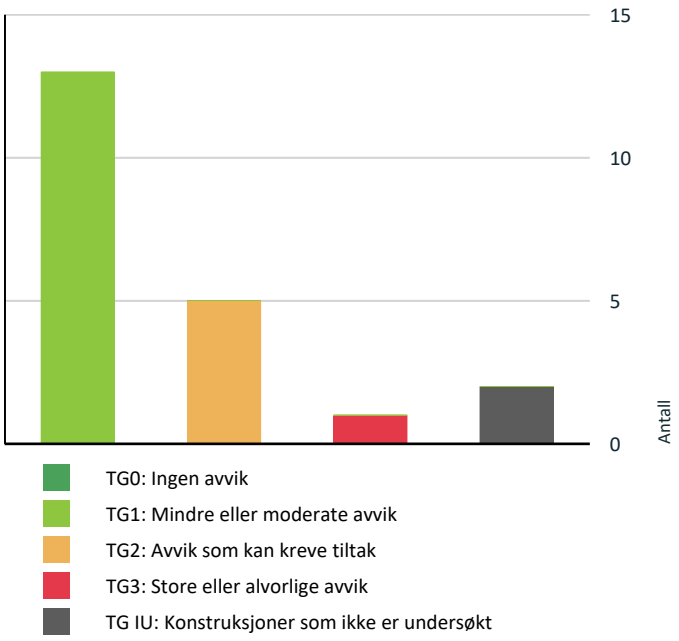
Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering, og det opprinnelige kjøkkenet er innredet som soverom.

———

Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold. Dersom dette er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

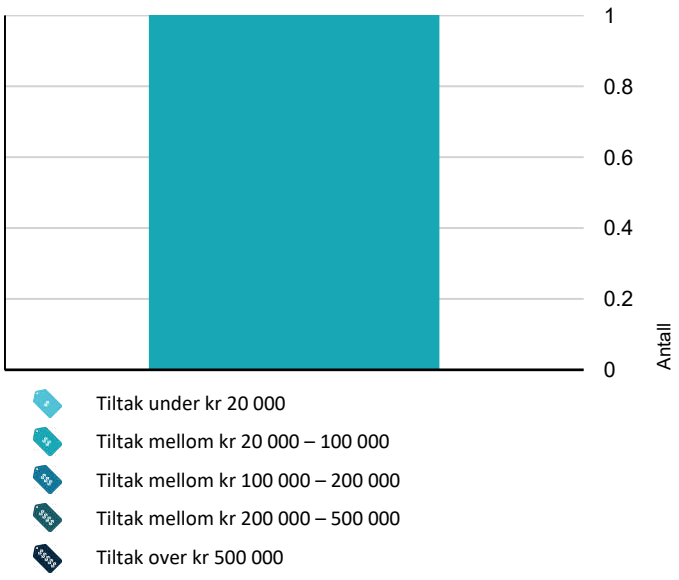
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 2. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
1898

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Klassisk bygård over 5 etasjer, kjeller og utbygd loft.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2014 og 1994.

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).
Eksakt alder er ikke kjent.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Klassisk bygård oppført i murverk og tegl.
Yttervegger er utvendig pusset og malt.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig ved byggetidspunktet.
Det er ikke uvanlig med skjevheter i gulv og konstruksjoner i eldre bygårder. Takkonstruksjoner er utført i trevirke og tekket med plater.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Fellesarealer og trappeganger:

Tilstandsrapport

Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer er utført i støpejern med maltre tretrinn.
Øvrige flater er malte.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og kunnskapen om byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset, og dreneringens funksjon og levetid påvirkes av utførelse, belastning og masser rundt bygningen. Grunnmur er utført i naturstein/tegl, med støpt gulv i kjeller.
Fundamentering er trolig utført til fast grunn, komprimerte masser eller flåtefundamentering, slik det var vanlig ved oppføringstidspunktet i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen ble oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov.

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Alder inngår som en del av den helhetlige vurderingen av teknisk tilstand. Der NS 3600 har alderskriterier for usikker fremtidig funksjon, er disse lagt til grunn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv på bad samt i entré/gang.
Ellers 1-stavs hvitpigmentert parkett.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte flater samt malte flater, på bad.
Malte paneler samt malte flater i entré/gang.
Noe blottlagt teglstein på kjøkken.
Ellers malte flater.

———

Himlinger:
Malte flater.

Det er stukkaturlister samt rosett i stue.
Noe stukkaturlister på det ene soverommet.

Tilstandsrapport

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,80 m.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med stubbloftsfyll, slik det var vanlig på byggetidspunktet.

Det er utført kontrollmåling av planavvik i to rom i etasjen. Ved målingene ble det registrert planavvik som overstiger grenseverdiene i NS 3600.

I stuen ble det målt et planavvik på ca. 45–50 mm gjennom rommet.

Boligen var møblert ved befaringen, og målingene er derfor utført på tilgjengelige områder. Kontrollmålingene er utført med laser og vurdert mot toleranseklasse PB.

Skjevheter kan forekomme i eldre bygninger. Årsaken til det registrerte planavviket er ikke undersøkt nærmere som en del av denne befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert planavvik i etasjeskilleren. I stuen ble det målt et planavvik på ca. 45–50 mm gjennom rommet, noe som overstiger grenseverdiene i NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Planavviket kan påvirke gulvets planhet og bruksegenskaper. Uten nærmere undersøkelser kan årsaken til skjevheten ikke fastslås.

*Tiltak:
Det anbefales å følge utviklingen over tid. Dersom skjevheten øker eller forholdet er av vesentlig betydning, anbefales nærmere byggtekniske undersøkelser for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Bygningen har originale pipeløp i teglstein.

Tilkoblet peisovn for vedfyring, i stue.
Det er glassplate på gulv foran/under ildstedet (gnistfanger).

———

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert av takstmann.
Det forutsettes at brannteknisk krav, herunder installasjon og eventuelle endringer, er kontrollert og godkjent av stedlig brann- og redningsmyndighet.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell vurdering/inspeksjon basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører samt maltre tredører.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap med profilerte fronter på begge soverom.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet med fliser og ellers malte flater.
Det er ikke kjent nå baderommet sist ble modernisert/rehabilitert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

_____

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.

Tilstandsrapport

– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1 for våtrommets vanntette sjikt.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Utførelsen av skjulte konstruksjoner, herunder membran, sluktilslutning og øvrige tettesjiktsløsninger, har ikke kunnet verifiseres uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kravene i NS 3600 for utførelse av våtrommets vanntette sjikt.
Utførelsen av membran, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige skjulte detaljer har derfor ikke kunnet verifiseres.
Dette er et TG2-kriterium etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av det vanntette sjiktet og de skjulte detaljene i konstruksjonen. Eventuelle feil eller mangler kan ikke avdekkes ved en ordinær visuell befaring.

*Tiltak:
Dersom dokumentasjon kan fremskaffes, bør denne gjennomgås. Hvis dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for å avklare utførelsen nærmere, anbefales videre undersøkelser av våtrommet.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Fliser samt malte flater.

Malt himling.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner, overflater og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Det er registrert at dør er plassert i definert våtsone. Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringen. For å redusere fuktbelastningen anbefales det å begrense unødig direkte vannsprut mot døren.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Det er montert dusjkabinett i nisje. Dusjkabinettet medførte at funksjonsprøving av fallforholdene i dusjsonen og fullstendig inspeksjon av sluket ikke lot seg gjennomføre.

Det ble utført stikkprøvekontroll av fallforholdene på de delene av gulvet som var tilgjengelige, i minst to retninger. Ved de kontrollerte punktene ble det ikke registrert motfall eller fallforhold som medfører at bruksvann eller eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Tilstandsgrad er satt til TGIU, da funksjonen i dusjsonen og slukets tilstand ikke kunne vurderes fullt ut på grunn av dusjkabinettets plassering.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det ble observert noen skruehull i gulvfliser, etter tidligere gulvmontert klosett.

Vurdering av avvik:

• Det ble observert noen skruehull i gulvfliser, etter tidligere gulvmontert klosett.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Gjennomføringer i gulvet kan medføre økt usikkerhet knyttet til tettheten i det vanntette sjiktet. Dersom gjennomføringene ikke er utført eller tettet på en tilfredsstillende måte, kan vann trenge ned i konstruksjonen.

*Tiltak:
Det anbefales å kontrollere at gjennomføringene er tettet med en løsning tilpasset våtrom. Dersom dette ikke kan dokumenteres eller verifiseres, bør forholdet undersøkes nærmere.

ETASJE > BAD

TG IU Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er lokalisert langt inn under dusjkabinettet.

Dusjkabinettet medførte at sluket ikke var tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen. Tilstand, utførelse og tilslutning mot eventuelt vanntett sjikt kunne derfor ikke vurderes.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.

Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing har dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Dusjkabinett i nisje, med termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert motfall på gulvet inne i innkassingen for den veggmonterte sisternen.
• Det ble registrert slitasje på nedre del av dørlistene ved baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Motfall kan medføre at eventuelt lekkasjevann ikke ledes mot åpning eller annet synlig sted. Dette kan forsinke oppdagelsen av en lekkasje og øke risikoen for skjulte fukt- og bygningsskader.

*Tiltak:
Det anbefales å utbedre fallforholdene i innkassingen slik at eventuelt lekkasjevann ledes mot åpning eller annet synlig sted.
• Konsekvens:
Slitasjen kan være et resultat av fuktpåvirkning eller normal bruk. Forholdet påvirker i hovedsak den estetiske tilstanden, men kan utvikle seg videre dersom påvirkningen fortsetter.

*Tiltak:
Det anbefales å undersøke årsaken til slitasjen og utbedre eller skifte berørte dørlister ved behov.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon i form av elektrisk avtrekksvifte montert i ventil i himling.

Tilluft tilføres via spalte under dør.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Det er ikke vurdert om den elektriske avtrekksviften er godkjent for tilkobling til eventuell felles avtrekkskanal. Befaringen omfatter ikke kontroll av elektrisk tilkobling, luftmengder, kapasitet, brannsikkerhet eller samvirke med bygningens øvrige ventilasjonssystem.
Det henvises i tillegg til borettslagets, sameiets eller eierselskapets vedtekter og gjeldende regler.

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (kjøkken).
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.

Vurdering av avvik:
• Ved hulltaking fra kjøkken mot baderommet ble det observert plastfolie på våtrommets side av konstruksjonen. Dette avviker fra dagens prinsipper for oppbygning av innvendige våtromsvegger.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Plastfolie i en innvendig våtromsvegg kan redusere konstruksjonens uttørkingsmulighet dersom fukt trenger inn i veggen. Dette kan øke risikoen for skjulte fuktskader over tid.

*Tiltak:
Det anbefales å ta forholdet med i vurderingen ved fremtidig rehabilitering av våtrommet. Dersom det skal utføres arbeider på veggen, bør konstruksjonens oppbygning undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning fra 2025, opplyst av eier.

Innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Ledlys under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp (75 cm bredde), stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin (smal type) og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

———

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.





ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator, integrert i platetopp.
Ventilatoren var ikke tilkoblet ventilasjonskanal ved befaring.

Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.

Kjøkkenet er opplyst å være flyttet fra opprinnelig plassering. Ventilasjonsløsningen ved kokesonen kunne ikke verifiseres utover visuell kontroll.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å opprettholde ventilatorens funksjon.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilatoren er ikke tilkoblet ventilasjonskanal.
Det ble heller ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet. Kjøkkenet mangler dermed en fungerende avtrekksløsning ved stekesonen, i henhold til NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Matos, fukt og lukt ledes ikke ut av boligen. Dette kan gi redusert luftutskifting ved matlaging og økt belastning på inneklima, kjøkkeninnredning og øvrige overflater.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en tilfredsstillende avtrekksløsning ved kjøkkenet. Eventuelle tiltak som berører bygningens ventilasjonssystem eller bygningens fasade må avklares med boligselskapet og utføres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Bad:
Vannførende rør er utført i kobber.

Kjøkken:
Vannførende rør er utført i plast.

På det ene soverommet (opprinnelig kjøkken) er det vannførende kobberrør i innkassing med adkomst via skap.
Det er installert waterguard med sensorer og stoppventil.

På bad er det inspeksjonsluke med adkomst til stoppekran og stakeluke.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige rørføringer på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll av de installasjonene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.







Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Stakeluke er lokalisert i innkassing på bad og soverom.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft tilføres via spalteventiler i noen av vinduene (soverom og kjøkken). Det ble ikke registrert ventiler i yttervegg.

Avtrekk skjer via ventil på bad. Det er montert elektrisk avtrekksvifte på ventil i himling.

Det er montert kjøkkenventilator integrert i platetoppen. Eventuelle fettfiltre bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å opprettholde ventilatorens funksjon og redusere oppsamling av fett. Vedlikehold av filtrene er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder, lokalisert i skap på soverom (opprinnelig kjøkken).
Bereder på 107 liter, merket med produksjonsår 2024 (Høiax).
Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.





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.

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i entré/gang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
7 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 32 Amp.

Hovedsikring og strømmålere i felles tavle.

———

Det er opplyst at det ble utført elektriske arbeider i 2025, utført av Partner Elektro AS.
Det er i henhold til fremlagt samsvarserklæring, utført arbeider av eier selv, som er kontrollert av Partner Elektro AS.
Det foreligger samsvarserklæring for de opplyste arbeidene, datert 11.04.2025.

Opplysningene er ikke verifisert utover mottatt dokumentasjon, og det er ikke foretatt kontroll av arbeidets omfang, kvalitet eller samsvar med gjeldende forskriftskrav utover det som fremgår av erklæringen.

———

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Vurdering av avvik:

• Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

En slik kontroll vil gi en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand enn det som inngår i en tilstandsrapport. Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse eller mandat til å foreta en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget.

———

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for hele eller deler av de elektriske arbeidene.

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Utførelsen kan ikke verifiseres ved en visuell kontroll.

*Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring eller annen relevant dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en nærmere vurdering av anlegget, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leilighetene.

———

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

———

Informasjon om branncelleinndeling:
TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har supplerende elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av varmekilder.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Eventuelle panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

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

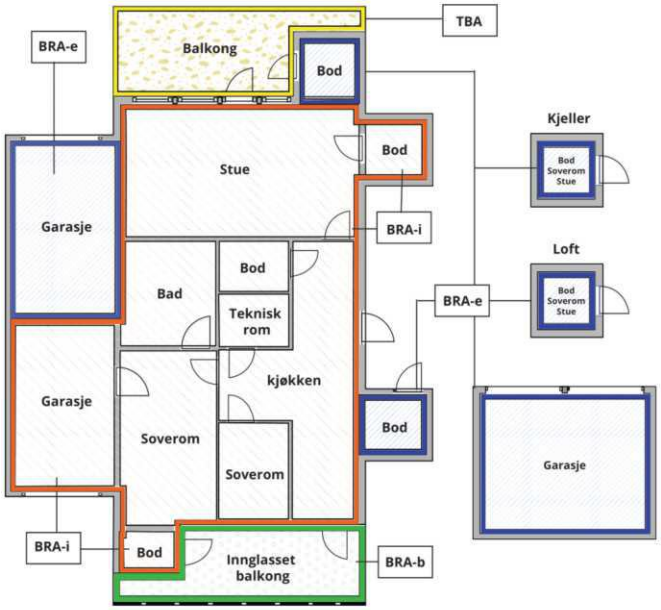
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet i 2. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	60	1		61	
Kjeller		4		4	
SUM	**60**	**5**			
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken, stue	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

2. Etasje:
Entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

———

Ekstern bod på ca. 1 m² i trappegang.

Kjeller:
Bod på ca. 4,3 m². Boden er merket nr. 9.

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger byggetegninger fra byggeåret, men disse er av en kvalitet som gjør dem vanskelig å tolke. Det kan derfor forekomme avvik mellom tegningene og dagens utførelse som ikke er beskrevet i rapporten.

Det er etablert bad etter byggeåret.

Kjøkkenet er flyttet fra opprinnelig plassering, og det opprinnelige kjøkkenet er innredet som soverom.

———

Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold. Dersom dette er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025:
- Elektriske arbeider, samt rørleggerarbeider i forbindelse med oppussing av leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.8.2026	Thomas Tandberg - Nøkkeltakst - Takstmann var alene ved befaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	83		0	703 m²	Iht. Arealbekreftelse fra Oslo kommune.	Ikke relevant

Adresse
Bjerregaards Gate 68A

Hjemmelshaver
As Bjerregaards Gate 68

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
04/AS Bjerregaards Gate 68	929564979	04	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Nikolai Valvik og Jakob Raaum Egner

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
4	15 573	*31.12.2025*	125 000	*01.07.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 2. etasje med attraktiv og sentral beliggenhet på Ila/St.Hanshaugen, nær Sagene og Grünerløkka.
Gode turmuligheter langs Akerselva, samt på St.Hanshaugen med sine flotte parkområder, samt uteservering.
Boligen ligger meget sentralt nær Alexander Kiellands Plass med mange uteserveringer om sommeren, treningssenter og Kiellands Hus med butikker m.m.
Gangavstand til Ringnes Park Senter med butikker, kino treningssenter.
Gangavstand også til Grünerløkka med sitt mangfold av kaféer, butikker og yrende uteliv. Ila butikksenter rett over veien.
Forøvrig kort vei til hyggelige kaféer og bevertningssteder, som ''Gutta på Haugen'', Java, Pascal, og Kaffebrenneriet.
God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet, med tilknytning til hele Oslo.
Kort vei til BI Nydalen, Blindern, Høyskolen i Oslo, Ullevål sykehus, Arkitekthøyskolen, m.m. Gangavstand til sentrum.

Om tomten

Felles tomt på 703 m², Iht. Arealbekreftelse fra Oslo kommune.
Adkomst via avlåst gårdsrom, som er opparbeidet med belegningsstein, sykkelparkering og sitte gruppe.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 4 030,40,- per måned (kr. 48 364,8,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i selskapets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av selskapets styre og/eller generalforsamling.

Det er opplyst at selskapet ikke har IN-ordning, og at individuell nedbetaling av felles lån ikke praktiseres.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse av forskjellig typer samt klassiske bygårder.
Bygning oppført i 1899 i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Aksjeselskapet består av 36 leiligheter knyttet til aksjer.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte arbeider vises det til innkalling til ordinær generalforsamling og selskapets styre.

———

Det påpekes at det, ved befaring, var noe fuktig luft i kjeller.
Dette er ikke uvanlig i eldre bygårder av denne typen.
Det er installert avfukteranlegg i kjelleren.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	82741113	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt fra eier eller megler.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260418
Addresse	Bjerregaards gate 68 A		
Postnr.	0174	Sted	OSLO
Selgers navn	Nikolai Andre Valvik		
Selgers navn	Jakob Raaum Egner		

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?

15.11.2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 9 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

82741113

Våtrom

Initialer selger:
N V
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er sprekker i noen av flisene samt fire skruehull fra tidligere toalett. Det har tidligere vært fuktig på badet grunnet dårlig avtrekk. Vi har derfor hevet tak og utbedret og skiftet ut baderomsviften.

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

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

Forrige eier tok ut, inspiserte og reinstallerte toalett via Christiania Rørleggerbedrift i 2013. Forrige eier byttet også dusjkabinett via Søstrene Amundsen i 2020.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vegger, tak og møblement (med unntak av flislagt område) er sparklet og malt med våtromsegnede produkter. Vi har byttet ut avtrekksviften, revet gamle takplater og lister, hevet takhøyden og installert nye takplater og lister.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

VI har ikke dokumenter fra arbeidet som ble utført av forrige eier.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

I prosessen med å skifte ut strøm i leiligheten er den elektriske ledningen inn til baderommet byttet ut og det er påmontert stikkontakt. Dette ble gjort av Partner Elektro.

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:

Samsvarserklæring fra Partner Elektro beskriver det elektriske arbeidet gjort i leiligheten.

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

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:

Varmtvannstanken ble byttet ut i desember 2024 og det ble installert waterguard. Det ble også lagt nye vannledninger og avløp ifm flytting av kjøkken i 2025. Det er installert oppvaskmaskin med tilhørende waterguard og koblet på nytt blandebatteri.

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:

Faktura fra Tochukwu Enwereobi Rørlegger Bedrift viser utført oppdrag.

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

Beskrivelse:

Det er noe høydeforskjeller på gulv i leiligheten. Merkes ikke i det daglige.

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

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

Vinduene inn mot bakgården ble byttet ut i 2014 i regi av aksjelaget. Vedlikehold og maling av fasader ble gjennomført i 2024.

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:

Aksjelaget sitter på dokumenter.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjelleren er noe fuktig, men det er installert avfuktingsanlegg som går kontinuerlig. Vi har ikke opplevd problemer knyttet til dette.

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Gammelt elektrisk anlegg er byttet ut og det er lagt skjult anlegg i nesten hele leiligheten med tilhørende stikkontakter og koblingspunkter. Sikringsskapet er utvidet med en sikring og slitte sikringer er byttet ut.

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:

Samsvarserklæring, sluttkontroll og risikovurdering fra Partner Elektro.

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

Av hvem?:

Partner Elektro utførte risikovurdering og sluttrapport på elektrisk anlegg.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Vi har flyttet ventilasjonssjakt på badet og installert ny vifte ifm utskifting av takplater på bad.

Initialer selger:
N V
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Som beskrevet over.

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

Hvilke endringer er gjort?:

Lagt nytt gulv i leiligheten, både parkett og fliser i gang. Vi har også opprettet en lettvegg for å opprette et nytt soverom, samt flyttet kjøkken ila første halvdel 2025.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ 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

Hva er verdiene?:

Årsmiddelverdier:Soverom: 100 Bq/kubikkmeterStue: 150 Bq/kubikkmeter

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

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

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

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

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

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ 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.

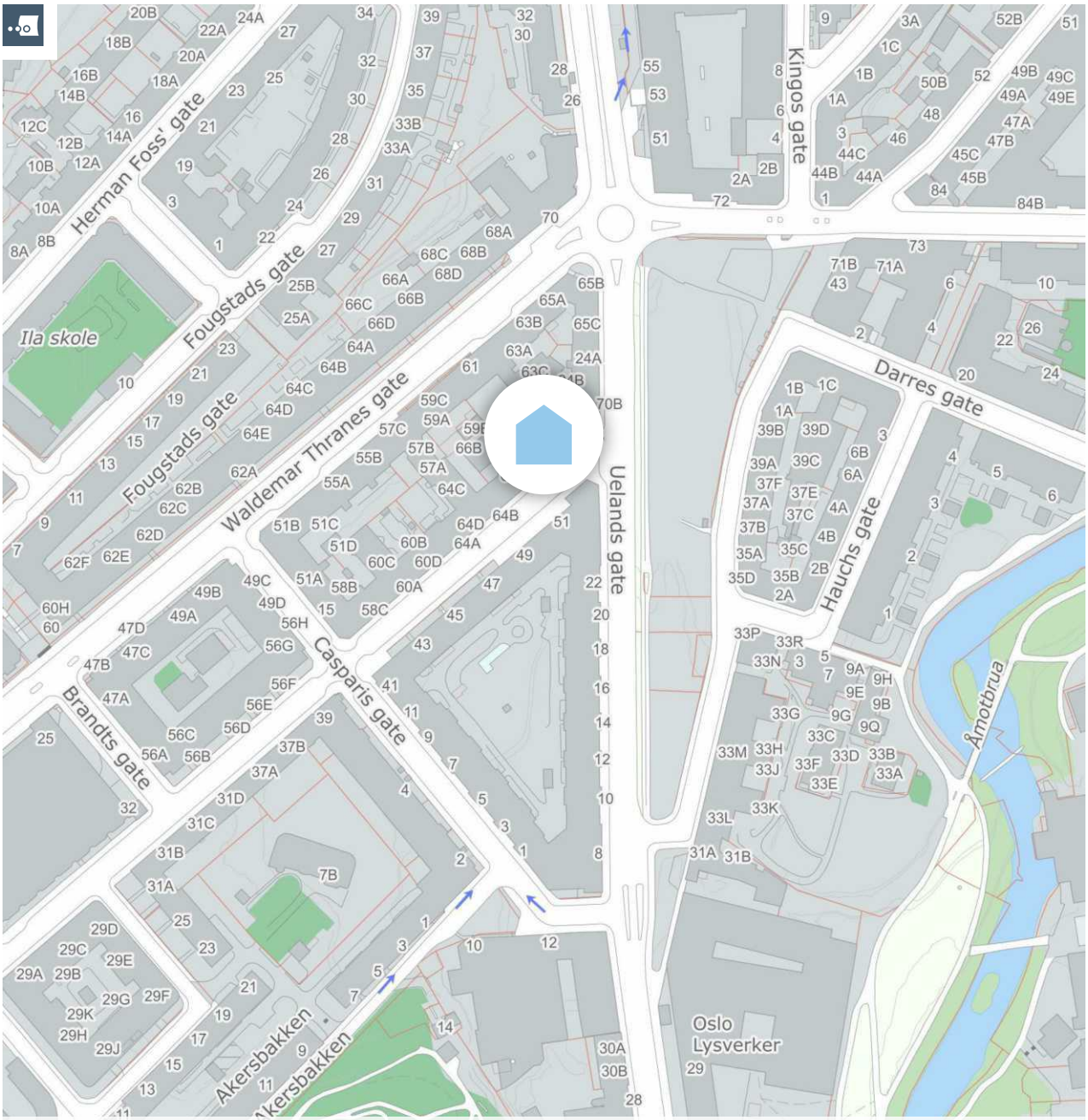
Dato 04.08.2026

Signert av *Nikolai Andre Valvik*

Signert av *Jakob Raaum Egner*

Initialer selger:
N V
J R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BJERREGAARDS GATE 68 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 04.08.2026

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: Jørgen Swensen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjerregaards gate 68 A, 0174 OSLO

Annet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 218 BNR 83 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 4

Verdivurdert til

6 370 000

125 159	6 495 159	108 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	4 030
Formue	15 573
Soverom	2
Etasjer	2
Peis	

Dette er en betydelig oppusset og svært gjennomført 3-roms leilighet hvor klassiske bygårdsdetaljer møter moderne løsninger. Leiligheten ble omfattende oppgradert i 2025 med ny planløsning, nytt kjøkken og nye overflater. Her får du et lyst og innflytningsklart hjem med attraktiv beliggenhet på St. Hanshaugen, og kort gangavstand til bydelens mange caféer, restauranter, butikker og utdanningsinstitusjoner.

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Fram Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Aksept
v/Synne Berg Farstad
Akersbakken 39, 0172 OSLO

Deres ref.: 92260418 Vår ref.: 2653-1-04 Dato: 27.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Bjerregaards Gate 68
Organisasjonsnr:	929564979
Aksjonær:	Egner, Jakob Raaum
Medaksjonær:	Valvik, Nikolai
Leilighetsnummer:	04
Aksjeboenhetsnumer:	00004
Adresse:	Bjerregaards Gate 68 A, 0174 OSLO
Aksjenummer:	4
Gnr.	218
Bnr.	83

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82741113.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Servicebidrag, innflytningsgebyr til kjøper: se vedtektene ¤20 kr 2.000,-. Faktureres direkte til megler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94927079172
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,60%
Restsaldo:	4 325 676,00
Innfrielsesdato:	30.07.2039
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 030,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 030,40	

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:	1 370,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 896,-
Annen formue:	15 573,-
Gjeld:	128 684,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94927079172
Restsaldo:	125 159,26
Kapitalkostnader:	1 204,50

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 125 159,26,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Torbjørn Ekholm, e-post: bjerregaardsgate68@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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 per 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.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

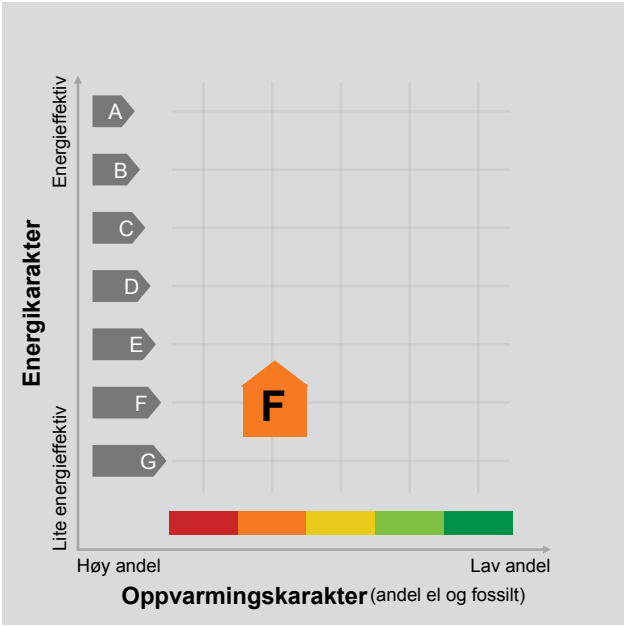
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bjerregaards gate 68A
Postnummer	0174
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	83
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80536054
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-12272
Dato	20.08.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar 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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2653

AS BJERREGAARDS GATE 68

Velkommen til årsmøte i AS BJERREGAARDS GATE 68

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

Dato for årsmøtet:

20. april 2026 kl. 18:00, Fyrhuset Kuba.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Endring av husordensregler
7. Vedtekter for boder i trappeoppganger
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS BJERREGAARDS GATE 68

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.

Styrets innstilling

Representant fra OBOS velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Alexander Aalvik er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 2653 revisjon.pdf
2. 2653 Regnskap.pdf

Sak 6

Endring av husordensregler

Forslag fremmet av:
Ingunn Opsahl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ingunn Eggen Opsahl
Eier
2. mars kl. 13.47
Nå ligger en ganske lik variant av dokumentet du sendte meg her på Vibbo.

Dette er da min konkrete sak til årsmøtet:

Jeg ønsker en endring av punkt 13 i husordensreglene om nabovarsling av oppussing, slik at man også kan få informasjonen via Vibbo og at man kan få informasjon om hvem som er ansvarlig, så man kan ta kontakt dersom det er nødvendig.

Det er den siste setningen i punkt 13, som jeg foreslår en endring av.

Gjeldende del av punkt 13 som ønskes endret:

() Støyende bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i oppgangene varsles i god tid før arbeidets påbegynnelse og beregnet varighet.

Mitt forslag:

() Støyende oppussing og bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i oppgangene og på Vibbo, varsles i god tid før arbeidets påbegynnelse, informere om beregnet varighet og oppgi kontaktinformasjonen til den ansvarlige.

Forslag til vedtak

Husordensreglenes pkt 13 siste setning endres til: () Støyende oppussing og bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i oppgangene og på Vibbo, varsles i god tid før arbeidets påbegynnelse, informere om beregnet varighet og oppgi kontaktinformasjonen til den ansvarlige.

Sak 7

Vedtekter for boder i trappeoppganger

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har revidert utkast til vedtekter for disponering av trappeboder siden siste generalforsamling. Utkast til vedtekter ble lagt ut for kommentering på Vibbo og styret har foretatt endringer basert på innspill.

Styret foreslår en ny paragraf, paragraf 21, i dagens vedtekter, som har 20 paragrafer fra før, slik:

§ 21 Vedtekter for trappeboder.

Aksjeselskapet har vedtatt egne vedtekter for disponering av trappeboder i fellesarealer, som vedlegg til vedtektene.

Forslag til vedtak

Nye vedtekter for trappebodene vedtas og og ny § 21 tas inn i vedtektene som beskrevet.

Vedlegg

3. Vedtekter for Bruk av Trappeboder i AS BG68 - 2026.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår et samlet honorar til styremedlemmer (ikke styreleder) på kr 42 000. I tillegg kommer godtgjørelse til ekstern styreleder som honoreres iht egen avtale som vedtatt på generalforsamlingen i 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 42 000. Dette er for styremedlemmer utenom styreleder, som honoreres som vedtatt på generalforsamlingen i 2025.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Dagens styreleder er ekstern og oppdragsavtalen går ut på generalforsamlingen/årsmøtet. Ett av styremedlemmene sin periode går også ut på generalforsamlingen. Dagens siste styremedlem har ett år igjen av sin periode på 2 år.

Dagens styre mener at styret for kommende periode bør bestå av styreleder og to styremedlemmer.

Det bør også oppnevnes en valgkomite for å bidra til rekruttering av kommende styre. Dette kan vedtas av årsmøtet, selv om det ikke fremgår av vedtektene.

Dagens styreleder tilbyr en oppdragsavtale som er vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Vedlegg

1. 20260403 Utkast til oppdragsavtale mellom B68 og TE.pdf

Styrets årsrapport

Styret har i siste periode bestått av styreleder og to styremedlemmer.

Fasade- og vindusrehabilitering ble avsluttet i januar 2025. Vi har fortsatt noen utestående ting med Bjerkes Vinduer AS, og vi opplever at dette tar unødig lang tid.

Skjeggkre ble oppdaget i mai 2025 og behandling ble utført i oppgang A og C.

AS'et inngikk Norgespris for strøm til fellesarealer fra oktober 2025. Ordningen gjelder ut 2026. Dette kan du som aksjonær bestille for din leilighet på elhub.no.

Norsk brannvern AS gjennomførte kontroll i fellesarealer og leiligheter i mai 2025. Vi hadde store avvik og styret kjøpte inn pulverapparater til alle leiligheter og fellesarealer, og vi fikk montert skilt ("Nødutgang"). Det er i tillegg utbedret feil på to meldere som går til brannvarslingsanlegget.

Vårt brannvarslingsanlegg er modent for utskifting. Serviceperioden har blitt avsluttet. De kan ikke lengre garantere tilgjengelighet av reservedeler eller teknisk støtte til våre Siemens Algorex. Vi har fått tilbud om et nytt system til ca. 120 000 kr der dagens detektorer trolig kan gjenbrukes.

Tilsyn av ildsted/vedovn i leilighetene ble utført av Brann og redningsetaten i januar 2026 - ingen avvik.

Generalforsamlingen vedtok krav om komfyrvakt i alle leiligheter fra 1. januar 2026. Per mars 2026 hadde kun 50 % av aksjonærene bekreftet installasjon av komfyrvakt.

Vi avsluttet avtale med Telia og gikk over til kollektiv avtale på internett med GlobalConnect fra mars 2025.

Vi opplevde tette avløpsrør i desember 2025 og blokkering i stigerør ble fjernet. Styret har bedt om befaring for ev. rørfornying. Vi antar dette medfører primært rørfornying av avløpsrør i kjeller, dvs i hovedsak horisontale avløpsrør som leder ut til kommunalt avløp. Avløpsrør oppover i etasjene synes å være fra årene etter år 2000. Vi ønsker også å se på opplevd kloakklukt.

For 2025 har vi hatt lavere driftskostnader enn budsjettert, blant annet har vi spart over 50 000 kr ved å prute på forsikringspremien. Resultatet for 2025 er således bedre enn budsjettert. Etter VVS-kontroll og utbedringer av avvik, vil vi kunne oppnå ytterligere rabatt på forsikringspremien.

Det er i perioden arbeidet med nye vedtekter for bruk av fellesboder i oppganger (tidligere WC-rom). Innspill fra aksjonærene er tatt med i det utkastet som styret ønsker vedtatt på årets generalforsamling.

Vi minner om restriktive regler for utleie av bolig i dette AS'et og styret får av og til tips om ulovlig utleie. På dette feltet er vi underlagt borettslagsloven. Boligene er primært for å bo i selv, ikke for utleie. Flere kjøper nettopp borettslagsleilighet og aksjeleilighet, for de ønsker mer ro og stabile boforhold. Styret forfølger ulovlig utleie, om nødvendig gjennom rettslige skritt som medfører tvangssalg av leiligheten. Likeså vil særlig kortvarige utleieforhold ("AirBnB") kunne medføre problemer med forstyrring av naboer og problemer med søppel, særlig om hele leiligheten leies ut. Det er svært begrenset adgang til slik utleie - maksimalt 30 dager, og du må i tillegg selv bo i leiligheten til vanlig, jf. Borettslagsloven.

Vi ber alle oppdatere Vibbo med ajourført beboerinformasjon (medboer, leietakere og pårørende). Dette vil gjøre det lettere å bistå brannvesen mm ved brann og lette deres arbeid. Det vil også bidra til at alle som bor å gården får med seg viktig og nyttig informasjon. Man kan blant annet selv finne informasjon og nyttige tips for vedlikehold av bolig under "Tema".

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS BJERREGAARDS GATE 68

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS BJERREGAARDS GATE 68.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapet 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PSHAJ-S655I-34762-44D6U-TYKC0-K4EUZ

AS BJERREGAARDS GATE 68
ORG.NR. 929564979, KLIENTNR. 2653

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 542 985	1 446 525	1 586 700	1 700 000
Andre inntekter	3	2 000	613 799	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 544 985**	**2 060 324**	**1 586 700**	**1 700 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 937	-19 627	-19 000	-18 000
Styrehonorar	5	-148 500	-139 200	-135 000	-135 000
Avskrivninger	14	-9 414	-9 509	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 188	-14 063	-14 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-89 540	-85 450	-91 000	-95 000
Konsulenthonorar		-6 088	-7 388	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-112 136	-2 429 209	-148 999	-120 999
Forsikringer		-251 085	-263 848	-312 000	-272 000
Kommunale avgifter	8	-333 937	-304 068	-356 000	-354 500
Energi/fyring	9	-30 126	-31 512	-35 000	-33 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 093	-242 028	-190 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-78 879	-79 013	-97 000	-91 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 245 923**	**-3 624 915**	**-1 407 999**	**-1 289 499**
DRIFTSRESULTAT		**299 062**	**-1 564 591**	**178 701**	**410 501**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 355	51 590	0	0
Finanskostnader	12	-307 462	-251 110	-320 000	-287 300
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-260 107**	**-199 520**	**-320 000**	**-287 300**
ÅRSRESULTAT		**38 955**	**-1 764 111**	**-141 299**	**123 201**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-1 764 111		
Reduksjon udekket tap:		38 955	0		

Dokument-ID 092221155575735561 80

AS BJERREGAARDS GATE 68
ORG.NR. 929564979, KLIENTNR. 2653

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	932 016	941 431
Tomt		105 000	105 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 037 016**	**1 046 431**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 312	39 051
Forskuddsbetalte kostnader		0	20 694
Andre kortsiktige fordringer		0	-1 841
Driftskonto OBOS-banken		145 012	217 192
Sparekonto OBOS-banken		468 821	453 020
SUM OMLØPSMIDLER		**618 145**	**728 116**
SUM EIENDELER		**1 655 161**	**1 774 546**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	407 000	407 000
Udekket tap	16	-3 348 759	-3 387 714
SUM EGENKAPITAL		**-2 941 759**	**-2 980 714**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 447 503	4 639 399
Borettsinnskudd	18	67 200	67 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 514 703**	**4 706 599**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 616	40 988
Leverandørgjeld		40 053	7 674
Påløpte renter		1 548	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**82 217**	**48 662**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 655 161**	**1 774 546**

Dokument-ID 092221155575735561 80

Pantstillelse	19	6 000 000	6 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2026
Styret i As Bjerregaards Gate 68

Torbjørn Ekholm/s/ Simon Peter Taranger Steggell/S/ Gard Visdal Halvorsen/S/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske
levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	1 893
Felleskostnader	1 541 092
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 542 985**

Dokument-ID 092221155575735561 80

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Flyttegebyr	2 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 937
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 937**

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 2024/2025	-148 500
SUM STYREHONORAR	**-148 500**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 188
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 188**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-23 467
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 760
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 909
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-112 136**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 893
Vann- og avløpsgebyr	-197 386
Feie- og tilsynsgebyr	-8 991
Renovasjonsgebyr	-125 667
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-333 937**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-30 126
SUM ENERGI / FYRING	**-30 126**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Dokument-ID 092221155575735561 80

Renhold ved firmaer	-66 108
Andre driftskostnader	-7 730
Andre kontorkostnader	-80
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 761
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-78 879**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	28 851
Renter av driftskonto i OBOS-banken	830
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 801
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 738
Andre renteinntekter	135
SUM FINANSINNTEKTER	**47 355**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-307 462
SUM FINANSKOSTNADER	**-307 462**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	932 016
SUM BYGNINGER	**932 016**

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kostpris/bokført verdi	950 940	
Avskrevet tidligere 1%	-9 509	
Avskrivning 1%	-9 414	
		932 016
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**932 016**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-9 414**

NOTE 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	407 000
SUM AKSJEKAPITAL	**407 000**

Fordelt på 37 aksjer x 11000.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 16

Dokument-ID 092221155575735561 80

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed
vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
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.

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Svenska Handelsbanken AB NUF
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,60 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024	-4 700 000	
Nedbetalt tidligere	60 601	
Nedbetalt i år	191 896	
		-4 447 503
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 447 503**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-67 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-67 200**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	67 200
Pantelån	4 447 503
TOTALT	**4 514 703**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	932 016
Tomt	105 000
TOTALT	**1 037 016**

Dokument-ID 092221155575735561 80

Vedtekter for disponering av trappeboder i AS Bjerregaards gate 68

§1 Formål

Formålet med disse vedtektene er å sikre tydelighet, forutsigbarhet og rettferdig forvaltning av trappebodene i AS Bjerregaards gate 68. Vedtektene skal:

- klargjøre rettigheter og plikter knyttet til bruk av trappeboder
- bidra til et trygt og godt bomiljø
- redusere risiko for brann- og vannskader
- legge til rette for ryddig dokumentasjon ved eierskifte

§2 Definisjon og rettslig status

2.1 Trappebodene (tidligere WC-rom) i trappeoppgangene er **fellesareal** eid av selskapet i fellesskap.

2.2 Enkelte trappeboder har historisk vært disponert eksklusivt av bestemte leiligheter. Slik bruk anses som **eksklusiv bruksrett til fellesareal**, ikke eiendomsrett.

2.3 Disse vedtektene har som mål å:

- videreføre og dokumentere eksisterende, etablerte bruksretter
- samtidig sikre styret nødvendig handlingsrom av hensyn til sikkerhet, vedlikehold og fellesinteresser

§3 Etablert eksklusiv bruksrett

3.1 Leiligheter som ved ikrafttredelsen av disse vedtektene kan dokumentere etablert og eksklusiv bruk av en bestemt trappebod, skal ha denne bruksretten videreført.

3.2 Dokumentasjon kan blant annet bestå av:

- kjøpskontrakt eller avtale med AS Bjerregaards gate 68
- tidligere vedtekter eller styrevedtak
- langvarig, uomtvistet og sammenhengende bruk

3.3 Eksklusiv bruksrett følger leiligheten og overføres til ny eier ved salg, med mindre annet er særskilt vedtatt.

§4 Varighet, endring og opphør av bruksrett

4.1 Eksklusiv bruksrett gjelder inntil videre og kan ikke endres eller oppheves uten vedtak på generalforsamling.

4.2 Endring eller opphør forutsetter saklig grunn, herunder:

- brann- eller sikkerhetsmessige forhold
- myndighetspålegg
- vesentlig vedlikehold eller rehabilitering
- annen tungtveiende fellesinteresse

4.3 Berørt aksjeeier skal varsles skriftlig og gis anledning til å uttale seg før saken behandles.

§5 Trappeboder uten etablert bruksrett

5.1 Trappeboder som ikke omfattes av dokumentert eksklusiv bruksrett, disponeres som fellesareal.

5.2 Styret kan tildele **midlertidig bruksrett** til slike boder etter søknad.

5.3 Midlertidig bruksrett:

- gir ikke varig eller automatisk rett
- kan trekkes tilbake ved behov
- opphører ved salg av leilighet

§6 Dokumentasjon og oversikt

6.1 Styret skal føre en **offisiell og oppdatert oversikt** over trappebodene, herunder:

- hvilken bod som disponeres av hvilken leilighet
- type bruksrett (eksklusiv / midlertidig)
- eventuell tilknytning til strømkurs
- kjente installasjoner (f.eks. varmtvannsbereder, vaskemaskin)

6.2 Oversikten føres i sameiets forvaltningssystem (Styrerommet/Vibbo) og er tilgjengelig for aksjeeiere ved forespørsel.

§7 Styrets tilgang og kontroll

7.1 Styret skal ha tilgang til trappeboder ved behov for inspeksjon, vedlikehold eller skadebegrensning.

7.2 For boder med eksklusiv bruksrett skal tilgang skje på en hensynsfull måte og kun ved saklig behov (f.eks. lekkasje, brannfare).

7.3 For boder uten eksklusiv bruksrett kan styret ha nøkkel tilgjengelig.

§8 Bruk, ansvar og sikkerhet (rammer)

8.1 Bruk av trappeboder skal ikke medføre fare, skade eller vesentlig ulempe for andre beboere.

8.2 Seksjonseier med bruksrett er ansvarlig for:

- eget strømforbruk
- skader som følge av installasjoner eller bruk
- nødvendig vedlikehold av eget utstyr

8.3 Styret kan pålegge utbedring eller fjerning av installasjoner som vurderes som uforsvarlige.

§9 Ikrafttredelse og endringer

9.1 Vedtektene trer i kraft etter godkjenning på generalforsamlingen.

9.2 Endringer krever vedtak på generalforsamling med det flertall som følger av lov og hovedvedtekter.

Vedlegg A – Retningslinjer for bruk av trappeboder (driftsregler)

A1 Generell bruk

- Trappeboder kan brukes til oppbevaring og teknisk utstyr.
- Ingen oppussing, maling eller faste bygningsmessige endringer er tillatt.
- All bruk skal være **fullt reversibel**.

A2 Elektriske installasjoner

- Alle elektriske arbeider skal utføres av registrert fagperson.
- Utstyr skal være forskriftsmessig tilkoblet.
- Røykvarsler skal være installert i boder med elektrisk utstyr.

A3 Vann, avløp og lekkasjesikring

- Utstyr med vanntilkobling krever:
  - fungerende avløp
  - egnet våtromsbeskyttelse
  - installert lekkasjestopper

A4 Støy og brukstid

- Bruk av vaskemaskin/tørketrommel skal begrenses i tidsrommet 22:00–07:00.

A5 Brann- og sikkerhet

- Brannfarlige materialer skal ikke lagres i trappeboder.
- Styret kan kreve fjerning av utstyr ved brudd på sikkerhetsregler.

A6 Revisjon av retningslinjer

- Vedlegg A kan justeres av styret ved behov.
- Vesentlige endringer skal informeres skriftlig til beboerne.

Oppdragsavtale mellom AS Bjerregaardsgate 68 og Torbjørn Ekholm

Innledende kommentar

AS Bjerregaardsgate 68 er en eldre bygård fra 1898 med to blokker med 36 boliger (fordelt på 4 hovedinnganger).

Partene

Denne avtalen er inngått mellom AS Bjerregaardsgate 68 org.nr. 929564979 (heretter nevnt «B68»), og Torbjørn Ekholm, fnr. 28076529568, Gladvoll Terrasse 2, 1168 Oslo.

Oppdragets omfang

Oppdraget innbefatter normale styrelederfunksjoner.

Oppdragets varighet og oppsigelse

Oppdraget starter formelt når årsmøtet har gjort sitt vedtak 20. april 2026 og varer til og med årsmøtet i 2028. Det er forventet en arbeidsmengde på inntil ca. to arbeidsdager pr. måned. Ved større arbeidsmengde skal oppdragsgiver varsles om reforhandling av avtale og eventuell ny kompensasjon/avtale inngås innen en måned etter varsel om reforhandling.

Det er avtalt tre måneders gjensidig oppsigelse.

Honorar

Avtalt årlig honorar: kr 96 000. Honorar utbetales som lønn kvartalsvis for kommende kvartal, til konto 6580 40 28727. B68 betaler arbeidsgiveravgift og trekker skatt iht skattekort for TE. Første utbetaling kr 24 000 i mai 2025, deretter i juli, oktober. Deretter hver tredje måned. Honoraret indeksreguleres iht KPI fra utbetaling i april 2027.

Annet

Det forutsettes at B68 har en gyldig styreansvarsforsikring for hele oppdragsperioden.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 20.04.26
Selskapsnummer: 2653 **Selskapsnavn:** AS BJERREGAARDS GATE 68

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS BJERREGAARDS GATE 68

Organisasjonsnummer: 929564979
Møtet ble avholdt 20. april kl. 18:00, Fyrhuset Kuba.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Representant fra OBOS velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Aalvik er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Katrine Tunge Holene og Yockabed Solomon Kahsay er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Endring av husordensregler

Fremmet av: Ingunn Opsahl

Ingunn Eggen Opsahl
Eier
2. mars kl. 13.47
Nå ligger en ganske lik variant av dokumentet du sendte meg her på Vibbo.

Dette er da min konkrete sak til årsmøtet:

Jeg ønsker en endring av punkt 13 i husordensreglene om nabovarsling av oppussing, slik at man også kan få informasjonen via Vibbo og at man kan få informasjon om hvem som er ansvarlig, så man kan ta kontakt dersom det er nødvendig.

Det er den siste setningen i punkt 13, som jeg foreslår en endring av.

Gjeldende del av punkt 13 som ønskes endret:

() Støyende bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i oppgangene varsles i god tid før arbeidets påbegynnelse og beregnet varighet.

Mitt forslag:

() Støyende oppussing og bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i oppgangene og på Vibbo, varsles i god tid før arbeidets påbegynnelse, informere om beregnet varighet og oppgi kontaktinformasjonen til den ansvarlige.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes pkt 13 siste setning endres til: () Støyende oppussing og bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i oppgangene og på Vibbo, varsles i god tid før arbeidets påbegynnelse, informere om beregnet varighet og oppgi kontaktinformasjonen til den ansvarlige.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vedtekter for boder i trappeoppganger

Styret har revidert utkast til vedtekter for disponering av trappeboder siden siste generalforsamling. Utkast til vedtekter ble lagt ut for kommentering på Vibbo og styret har foretatt endringer basert på innspill.

Styret foreslår en ny paragraf, paragraf 21, i dagens vedtekter, som har 20 paragrafer fra før, slik:

§ 21 Vedtekter for trappeboder.

Aksjeselskapet har vedtatt egne vedtekter for disponering av trappeboder i fellesarealer, som vedlegg til vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**

> Nye vedtekter for trappebodene vedtas og og ny § 21 tas inn i vedtektene som beskrevet. Punkt A3 Våtromsstandard endres til "Rommet skal ha egnet beskyttelse i henhold til rommets bruk."
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår et samlet honorar til styremedlemmer (ikke styreleder) på kr 42 000. I tillegg kommer godtgjørelse til ekstern styreleder som honoreres iht egen avtale som vedtatt på generalforsamlingen i 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 42 000. Dette er for styremedlemmer utenom styreleder, som honoreres som vedtatt på generalforsamlingen i 2025.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Dagens styreleder er ekstern og oppdragsavtalen går ut på generalforsamlingen/årsmøtet. Ett av styremedlemmene sin periode går også ut på generalforsamlingen. Dagens siste styremedlem har ett år igjen av sin periode på 2 år.

Dagens styre mener at styret for kommende periode bør bestå av styreleder og to styremedlemmer.

Det bør også oppnevnes en valgkomite for å bidra til rekruttering av kommende styre. Dette kan vedtas av årsmøtet, selv om det ikke fremgår av vedtektene.

Dagens styreleder tilbyr en oppdragsavtale som er vedlagt.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Torbjørn Pettersen

Følgende stilte til valg:
Torbjørn Pettersen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Håvard Nilsen
Ida Margrete Svoren

Følgende stilte til valg:
Håvard Nilsen
Ida Margrete Svoren

Valgkomite (2 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

VEDTEKTER

AS BJERREGAARDSGATE 68

vedtatt 02.04.2019

Sist endret 20.04.2026

§ 1 NAVN

Selskapets navn er AS Bjerregaards gate 68.

§ 2 FORMÅL

Selskapets formål er utnyttelse av eiendommen Bjerregaardsgate 68.

Selskapet ligger i Oslo kommune og selskapet har forretningskontor i Oslo kommune.

§ 3 AKSJER OG AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen utgjør kr 407 000,- fordelt på 37 aksjer a kr. 11 000,- fult innbetalt og lydende på navn.

§ 4 MEDDELELSER

Meddelelser til den enkelte aksjonær skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

§ 5 STYRET

Selskapet ledes av et styre, bestående av tre-fem medlemmer og inntil to varamedlemmer valgt av aksjonærene og primært blant aksjonærene. Styremedlemmene velges for 2 år av gangen.

Varamedlemmene velges for 1 år av gangen og har møterett på styremøtene, men ikke ordinær stemmerett.

Styret er bemyndiget til å handle på selskapets vegne i alt som hører til den ordinære drift av selskapets eiendommer.

Styret ansetter forretningsfører for selskapet og sørger for lovbestemt regnskap.

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for selskapet eller for øvrig ha forretninger med dette.

§ 6 BRUK

Aksjonæren skal behandle leiligheten, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av leiligheten og fellesareal må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for selskapet eller andre aksjonærer.

§ 7 BRUKSOVERLATELSE/UTLEIE

Aksjonæren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av leiligheten til andre.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av hele leiligheten til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at aksjonæren selv, aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn av aksjonæren eller ektefellen har bodd i leiligheten i minst et av de siste to årene.

Med styrets godkjenning kan aksjonæren overlate bruken av leiligheten til andre når:

- Aksjonæren er en juridisk person
- Aksjonæren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er aksjonærens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap § 3 andre ledd.

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

At bruken av leiligheten helt eller delvis overlates til andre reduserer ikke aksjonærens forpliktelser overfor selskapet eller andre aksjonærer.

Selskapet har vedtatt regler for framleie og annen bruksoverlatelse av leiligheter, samt regler aksjonær skal følge ved klager på brukeren av leiligheten. Styret har fullmakt til å endre disse regler. Erverver av leilighet og den eller de personer bruken av leilighet skal overlates til skal skriftlig bekrefte at de godtar selskapets vedtekter, husordensregler samt reglene for bruksoverlatelse og klagebehandling som bindende for seg. Unnlatelse av å inngi slik erklæring skal anses som vesentlig mislighold av aksjonæren.

Aksjonæren kan fritt leie ut hele boligen i inntil 30 døgn i løpet av året, uten styrets samtykke. Aksjonæren må ha bostedsadresse i Bjerregaardsgate 68, men trenger ikke være til stede når boligen leies ut. Vederlagsfri utlån av leiligheten (til venner o.l.) regnes med i antall døgn. Det tilkommer ikke utflyttingsgebyr til sameiet ved korttidsutleie

§ 8 OVERDRAGELSE AV AKSJE

De øvrige aksjeeierne har ikke forkjøpsrett, eller annen rett til å overta en aksje som skal skifte eier. Aksjens omsettelighet er begrenset. Aksjene kan kun omsettes sammen med den tilhørende leilighet. En person kan kun være eier av to aksjer i selskapet.

Enhver omsetning av aksjer skal godkjennes av selskapets styre.

Ingen andre juridiske personer enn fysiske personer kan kjøpe aksjer i selskapet. (Midlertidig unntak gjelder for utbygger av loft i indre og ytre gård)

§ 9 VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte aksjonær. Under den enkelte aksjonærs vedlikeholdsplikt faller vedlikehold av det uteareal/ fellesareal som er tillagt den enkelte leilighet, så som boder, veranda/ balkong m.v. Aksjonæren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i leiligheten.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-,gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendig dører med karmer, utskiftning av vinduer og ytterdører til leiligheten, men ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig oppstaking og rens av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås, samt sluk frem til selskapets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger.

Den enkelte aksjonær har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader kan unngås. Den enkelte aksjonær har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Unnlater aksjonæren å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge skader eller ulemper, kan selskapet ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftninger, selv om dette skulle vært utført av den forrige aksjonæren.

§ 10 SELSKAPETS TILGANG TIL LEILIGHET

Aksjonær plikter å gi selskapets eller dennes representant adgang til leilighet for periodisk ettersyn. Videre plikter aksjonæren å gi selskapet eller andre som handler på vegne av

selskapet adgang til leiligheten i den utstrekning det er nødvendig å utføre pliktig vedlikehold, herunder reparasjon og utskiftning, lovlige forandringer eller andre arbeider for å forhindre skade på leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Aksjonæren skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjonæren eller annen bruker av boligen.

Når aksjonæren skal overdra leieretten kan selskapet kreve tilgang til leiligheten for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider aksjonæren er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av leieretten kan godkjennes. Unnlatelse av å foreta ettersyn fører ikke til tap av krav eller ansvar for selskapet verken overfor ny eller nåværende aksjonær.

§ 11 PLIKT TIL Å MELDE SKADE OG UTFØRE FORBYGGENDE TILTAK

Aksjonæren plikter å erstatte skade som er forårsaket av aksjonæren eller medlemmer av husstanden eller andre brukere aksjonæren har gitt tilgang til eiendommen eller leiligheten.

Aksjonæren plikter straks å melde til selskapet enhver skade som aksjonæren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av selskapet eller tredje mann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter aksjonæren å gi melding om innen rimelig tid. Lar aksjonæren være å gi pliktig melding kan aksjonæren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

Aksjonæren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for selskapet som følge av skade som nevnt over. Er aksjonæren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

§ 12 FELLESUTGIFTER

Aksjonæren betaler sin andel av felleskostnader hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadsbeløpet med en måneds skriftlig varsel.

Ved fastsettelsen av beløpet kan styret ta hensyn til behov for å dekke avsetning til midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 13 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

Hvis en aksjonær til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor selskapet, kan selskapet pålegge aksjonæren å selge sin aksje, jfr borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold sir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

Medfører aksjonærens, eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse, eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige aksjonærer eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra leiligheten etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

En aksjonær som blir kastet ut eller flytter etter krav fra selskapet på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen aksjonær overtar ansvaret for betaling av leien. Aksjonæren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av leiligheten fører med seg.

Aksjonær vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis fellesutgifter eller avtalte tilleggsytelser ikke blir betalt, og leier ikke innen 14 dager etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdelses-loven §4-18 er sendt, har fraflyttet leiligheten, jfr. samme lov §13-2 tredje ledd a). I varselet skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom fellesutgifter med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

§ 14 FORSIKRING OG SKADEANSVAR

Aksjonæren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Selskapet kan kreve at aksjonæren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Ved skade på leiligheten skal aksjonærens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes.

Selskapet har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer selskapet har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader eller tap som skyldes selskapets mislighold.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra aksjonærer, noen av aksjonærenes husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av selskapets forsikring, kan selskapet kreve dekket egenandel og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av aksjonæren.

§15 DYREHOLD

Normalt dyrehold er ikke søknadspliktig. Med normalt dyrehold menes her hund, katt og fugl. Dersom dyrehold oppleves som en ulempe eller sjenanse for andre aksjonærer, andre brukere av leiligheter i selskapet eller selskapet, kan styre nekte dyrehold. Dette gjelder i særdeleshet lukt, lyd og utagerende dyrehold. Brudd på denne bestemmelse er å betrakte som vesentlig mislighold.

§ 16 GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje med varsel på minst 8 dager, høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Innkalling skjer skriftlig til den enkelte aksjonær. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én aksjonær som utpekes av generalforsamlingen blant dem som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene.

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle og avgjøre følgende saker:

- Fastsettelse av resultatregnskap og balanse
- Anvendelse av årsoverskudd, herunder eventuelt beslutte utdeling av utbytte, eller dekning av underskudd i henhold til årsregnskap.
- Valg av styre og revisor, samt fastsettelse av deres godtgjørelse.
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen, herunder forslag som måtte være kommet styret i hende innen en måned før generalforsamlingen avholdes.

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret anser det nødvendig, eller når minst 10 aksjonærer fremsetter skriftlig begjæring om det.

§17 GENERALFORSAMLINGENS KOMPETANSE

Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i aksjeselskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører aksjeselskapet
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med aksjonærenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for aksjonærene på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av aksjeselskapet karakter, krever tilslutning fra samtlige aksjonærer.

Hver aksje har en stemme. I tilfelle av stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Aksjonærer kan møte som fullmektig for andre aksjonærer.

Generalforsamlingen fastsetter husordensregler med alminnelig flertall.

§ 18 AKSJONÆRENS AKSEPT AV GJELDENDE REGLER I SELSKAPET

Ved erverv av aksje har aksjonæren gjennomgått selskapets vedtekter og husordensregler og aksepterer disse som bindende for seg

Aksjonæren har rett til å overdra leieretten sammen med tilknyttet aksjebrev på de vilkår som til enhver tid er fastsatt i selskapets vedtekter, husordensregler og vedtak truffet av selskapets generalforsamling.

Bestemmelsene i vedtektene erstatter de tidligere bestemmelsene i leiekontraktene.

§ 19 AKSJONÆRENS ANSVAR FOR BALKONG

Aksjonærens ansvar for balkong avgrenses til område innenfor balkongens gelender, inkludert topp av gelender. Dette gjelder også balkonger som nyttes som rømningsvei, hvor aksjonær har særlig ansvar for å til enhver tid ha fri rømningsvei. Balkonger som også er rømningsvei skal ikke benyttes til almen ferdsel eller bruk, unntatt ved inspeksjon eller i nødstilfelle

§ 20 SERVICEBIDRAG

Boligselskapet har et servicebidrag ved innflytting på kroner 2000,- for nye beboere grunnet vedlikehold og slitasje ved inn/utflytting. Servicebidraget skal dekke vedlikehold på fellesområder, da det utgjør en uforholdsmessig slitasje på vegger og trappeløp. Det er innflyttende aksjonær som forventes å innbetale dette beløpet. Ved utleie av leilighet jf. §7 skal det også tilstås et servicebidrag per inngåtte leieforhold.

§21 VEDTEKTER FOR TRAPPEBODER

Aksjeselskapet har vedtatt egne vedtekter for disponering av trappeboder i fellesarealer, som vedlegg til vedtektene.

AS Bjerregaards gate 68

HUSORDENSREGLER

Disse husordensreglene trer i kraft fra 21.03.2017. De gamle trer ut av kraft fra samme dato.

Sist endret 28.04.2025.

Ytre orden:

1. Det er ikke lov å hensette gjenstander i trappeoppganger, gårdsrom og felles kjellerrom. Sykler og barnevogner plasseres på anviste steder. Aviser, reklame og annet som blir lagt på dørmatter skal til enhver tid fjernes.

2. Alt avfall/husholdningssøppel skal pakkes inn og legges i søppelkassene på gårdsplassen, det er ikke lov å sette gjenstander ved siden av. Husk at vi er pålagt kildesortering.

3. Ved bruk av gårdsplasser til sosiale sammenkomster skal det innen kl. 1200 påfølgende dag være ryddet. Det henvises her til punkt 13 i husordensreglene som viser til tidspunktet for når det skal være ro i gården.

4. Ytre portrom og utgangsdører må ikke stå åpen uten tilsyn.

5. Ved store renoveringer av leiligheter skal det søkes styret om å få lov til å plassere materialer og søppel midlertidig i gårdsrom.

Felles rom:

6. Det må utvises hensyn ved tørking/lufting av tøy og lignende på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

7. Bruk av åpen flamme er forbudt i kjeller og boder. Det er også forbudt å bruke grill på balkongene, med unntak av gassgrill. Det skal utvises hensyn ved matlaging på balkongene med tanke på sjenerende lukt, og det er ikke tillat med matlagning på balkongene mellom 2300 og 0700.

8. Kjellerdører skal være forsvarlig lukket.

9. Alle er ansvarlig for å holde eiendommen i god stand. Dersom en aksjonær påfører eiendommen skade må aksjonæren selv bekoste utbedringen av skaden. Dersom en aksjonær oppdager lekkasje fra felles rørledningsnett eller andre skader på bygningen er vedkommende pliktig til å varsle styret på telefon eller e-post adr. bjerregaardsgate68@live.com

10. Uten styrets samtykke er det forbudt å anbringe plakater, sette opp skilt, male vinduer eller vegger utvendig.

11. Oppstart av motorkjøretøy må ikke skje i bakgården.

Indre orden:

12. Dyrehold tillates ikke hvis det er til sterk sjenanse for selskapets beboere. Dyreeiere plikter å fjerne ekskrementer fra gårdsplass.

13. På hverdager mellom kl. 2300 – 0700 og helger mellom kl. 2400 – 0900 skal det vises hensyn til naboer, husk at det er lytt! Ved spesielle anledninger skal alle oppganger varsles i god tid, jf. Forskrift om politivedtekt, Oslo kommune. Det skal også utvises spesielt hensyn ved bruk av høyttalere og musikkinstrumenter. Musikk eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets samtykke. Støyende bygningsmessige arbeider skal ved oppslag i oppgangene varsles i god tid før arbeidets påbegynnelse og beregnet varighet.

14. Hver enkel aksjonær er ansvarlig for innvendig vedlikehold og orden i sin leilighet. Lekkasjer fra vannklosett, kraner, dusjkabinett/dusjnisje, husholdningsapparater og lignende skal eieren straks besørge utbedret for å unngå skader på bygningen. Hvis man reiser bort må man være spesielt oppmerksom på dette, i tillegg må eier holde alle rom såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.

15. Eieren av leiligheten er erstatningspliktig for enhver fysisk skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Dersom en skade er erstatningsmessig på forsikringen men årsaken til skaden skyldes brudd på husordensreglene eller uaktsomhet fra en aksjonær, vil aksjonæren måtte betale den til enhver tid gjeldende egenandel til forsikringsselskapet. Man er også ansvarlig for dette ved fremleietager eller andre personer som blir gitt tilgang til leiligheten.

16. De som selger sin leilighet eller fremleier den, er pliktig til å sørge for at kjøper eller leietager får utlevert husordensregler. Ved fremleie er du som aksjonær pliktig til å påse at husordensregler blir etterfulgt.

17. Sterk sjenerende lukt (matos, røyk m.m.) til tilstøtende leiligheter må unngås.

18. Dugnad. Dersom du ikke kan stille til dugnad er du pliktig til å melde fra til styret.

19. Alle saker som ønskes tatt opp må sendes skriftlig til styret via styreleder. Anonyme saker vil ikke bli behandlet.

Styret
AS Bjerregaards gate 68

Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Dato: 23.07.2026
Kunde: Synne Berg Farstad
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536698
Deres ref: 15861/ SYNNEFA

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 218, BNR. 83 SEKSJONSNR .

Vi viser til bestilling av 22.07.2026 for eiendom gnr. 218, bnr. 83, seksjonnr. .

GNR. 218 BNR. 83 SEKSJONSNR

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.09.1898.
Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

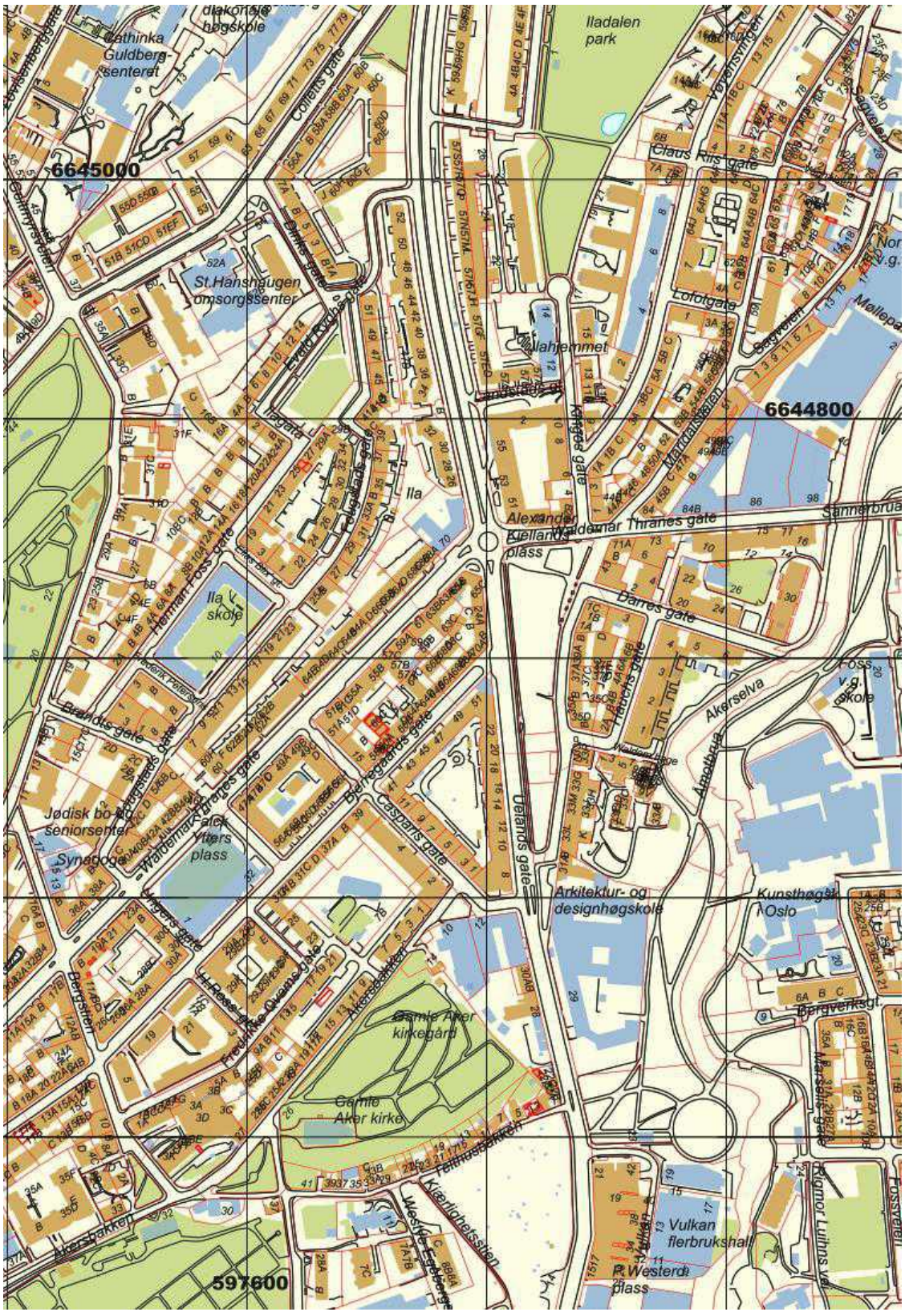
703m².

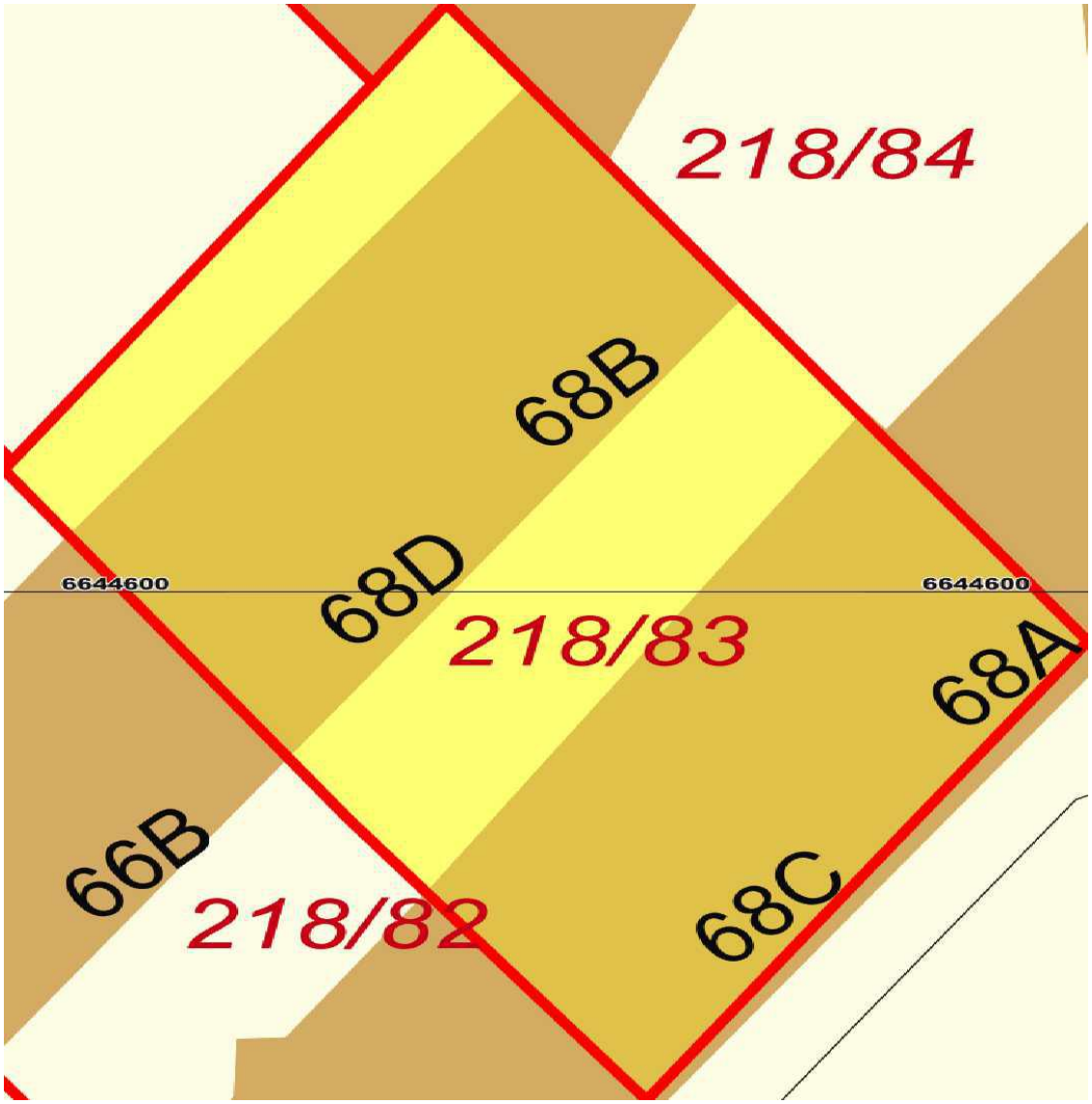
Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.
Målestokk= 1: 1000.
Eiendommen består av 1 teig.

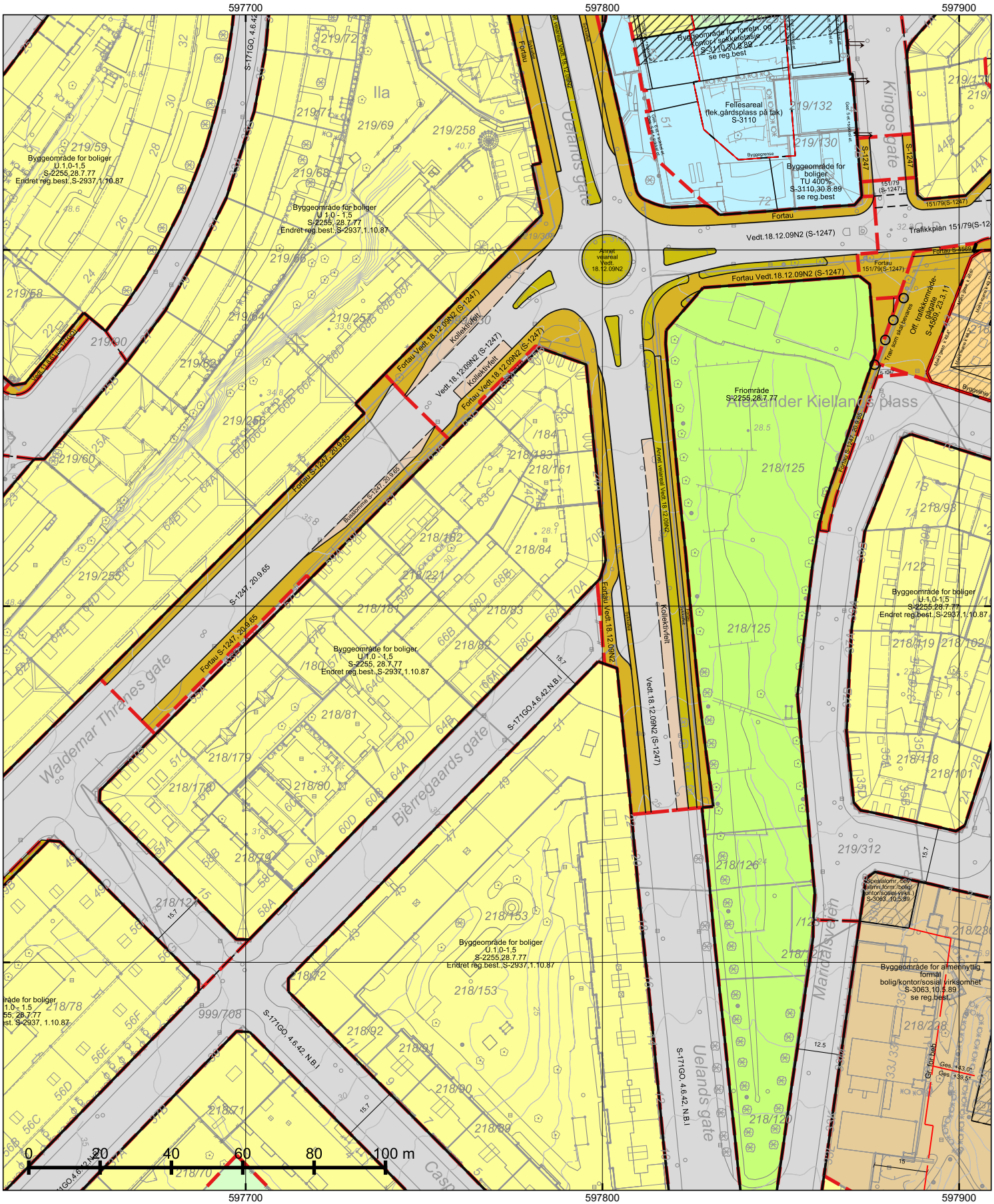
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune. oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo. Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo.
Sentralbord: +47 21 80 21 80. Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00.
postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA


Diakonale høgskole
Cathinka Guldberg-senteret
Iladalen park
6645000
St.Hanshaugen omsorgssenter
Ullahjemmet
6644800
Ila
Ila skole
Alexander Kiellands plass
Waldemar Thranes gate
Jødisk bo- og seniorsenter
Synagogen
Arkitektur- og designhøgskole
Kunsthøgskolen i Oslo
Gamle Aker kirkegård
Gamle Aker kirke
Vulkan flerbrukshall
P. Westerdals plass
597600


218/84
68B
68D
6644600
6644600
218/83
68A
66B
218/82
68C



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2026

Bruker: mbo

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232923/ 86536698

Deres ref.: 15861/ SYNNEFA

Adresse: BJERREGAARDS GATE 68A

Kommentar:

Gnr/Bnr: 218/83

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
72 - Felles lekeareal
76 - Felles underjordisk anlegg
110 - Bolig m.tilh. anlegg
121 - Forretning og kontor
140 - Bolig/forr./kontor
170 - Privat institusjon
191 - Bensinstasjon
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
315 - Kollektivfelt/kollektivgate
316 - Gatetun/gågate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
936 - Regulert fotgjengerovergang



660 - Spesialområde bevaring bolig
664 - Spesialområde bevaring blandet
666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

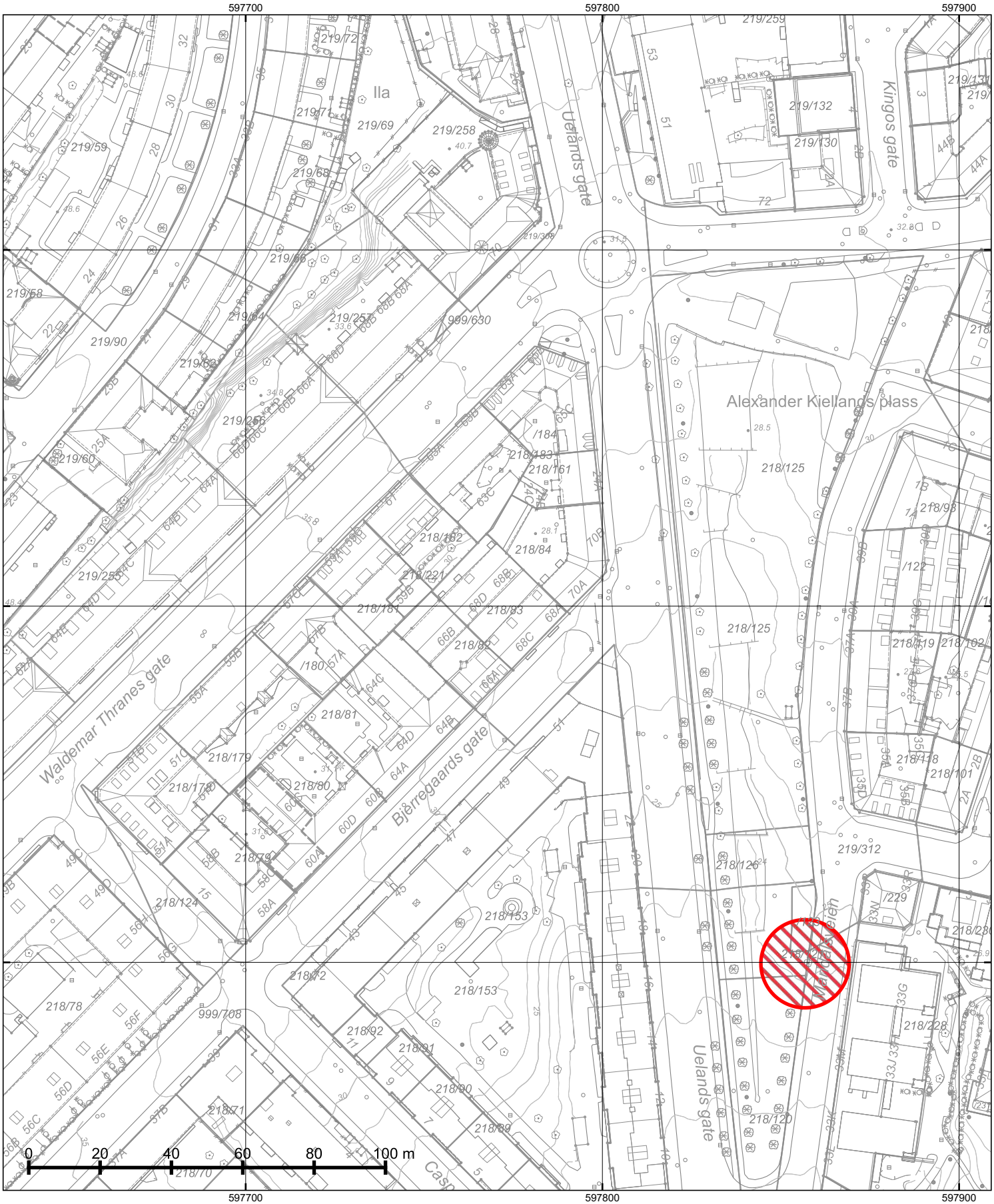
RbBevaringGrense

76 - Felles underjordisk anlegg
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
315 - Kollektivfelt - kollektivgate
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
925 - Gesimslinje
930 - Reguleringslinje
936 - Regulert fotgjengerovergang
964 - Regulert u-gradgrense
Formålgrense

Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Bygningens avgrensing i beb. plan
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring
Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

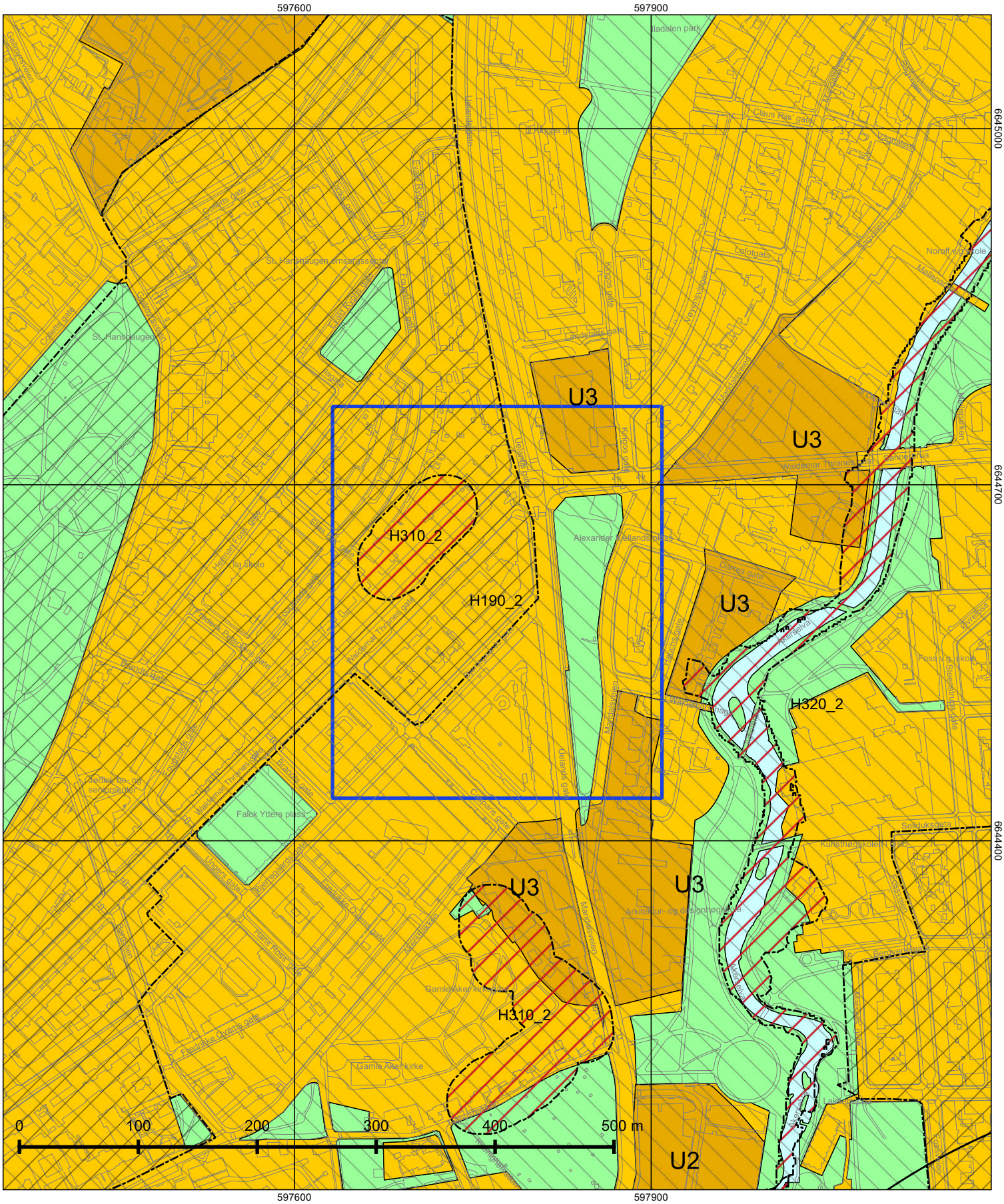
Dato: 23.07.2026
Bruker: mbo
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 232923/ 86536698
Deres ref.: 15861/ SYNNEFA
Adresse: BJERREGAARDS GATE 68A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/83

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232923/86536698
Deres ref.: 15861/ SYNNEFA

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Bjerrgaardsgt.

68

Nr. 250/1868

Vånings.

J.-No. 250.98 – 2695/98

Ferdig attestert 25/4-1900

Bygningsanmeldelse

til [illegible] Distrikt.

I Henhold til Bygningsloven § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 68

[illegible] skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 220 □ Meter i 1 Etager | tilsammen: 440 □ Meter

220.0 □ Meter i 1 do.

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 3 Y. 50 m²

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelse

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

For 17.50 m – Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 2.50 m

[illegible]

Etagernes Antal 1 Kj. Loft

Etagernes Høide (§ 71) [illegible]

Fundamenteringen (§ 26) Kalk og Portlandcementbeton.

Grundmuren 90 cm Teglsten

Isolation (§ 29) Asphaltpap

Drænering [illegible]

Bygningsmateriale, § 26. Teglsten 2. Kalkmørtel

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 62 og 63) Fundamenter under Bygningens ydervægge. Det øverste Lavbindingsgulv over Kjælderen vil komme til at hvile paa Jernbjælker, der indlægges i Murene. Lysaabninger over Terræn er udført med indlagte Jernrammer. Ligeledes ovenpaa over Kjælderens Lysaabninger. Ydervæggene ere 2 Sten tykke og 3 Sten ovenpaa Kjælderen. De gaaende Piber ovenpaa Kjælderen 4 Sten brede i Bund.

Tagdækning, § 35. Skifer.

Vandfald og Aabninger mod Naboer (§§ 21, 22 og 38)

Loft-indretning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Tømrerlofter og Kviste

Indretning i Kjælderne (Nedgange), §§ 49 og 43 Nedgang fra Gaarden og Kjælderen

Trappeantal (ildfaste), § 41 I ethvert i denne Bygning liggende Etageskifte

Antal Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 a) samt nærmere Oplysninger om Pibernes Beskaffenhed. Den øverste Etage ligger over Terræn og Kjælderen. Gulvene ligger paa Jernbjælker. Rundt Ildstederne indlægges Jernplader.

Feilliggende Kakkelovne (§ 60)

Lokum, (§§ 63 og 64) De anordnede Vandskyllekar for Urinen samles i Jernrør i Kjælderen, som udmunder i Fliseskaal med Vandlaas og Jernkumpe, som tømmes. Fliseskaalene udføres i det Fri med Betonfundament.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 29 Oktober 1894

Jens Olsen Brandelien
Fredensborg-gt 5

Bygningsmester

Ludvig Hansen

Som ansvarshavende
Murermester for Kr. Haandværkerforening
Ludv. Hansen

250.98

Anmeldelse Berigning Tegninger

2635/98 2734/98 2874/98 3359/98 3572/98

Expeditions-Dokument I

anguaende 2 Etagers Forr- og Bag-bygning

paa Matr.-No. 68. Bjerregaards Gade

Indleveret 29de Juni 1898 Attesteret 7de April 1899

BYGNINGS-INSPEKTØREN KRISTIANIA

Overvandre D'Hr. Reguleringsdirektør og Opmaalingsinspektør med Anmodning om at ville undersøge om, hvorvidt den ved Bygningen af Gaarden Matr. No. Tomten og Naboparcellen, at ogsaa nødvendige Bestemmelser om paadømmende Servitutter o. s. v. er nødvendige at bemærke.

Kristiania den 30te Juni 1898

O. Bjelke Hattermann

233/98

Intet at bemærke

Kria 1ste Juli 1898

Halvorsen

102/98

Gadens Bredde er 15,70 Intet at bemærke.

" 4/7 1898

Theodor Gallis

Oversendes den ærede Sundhedskommission til Erklæring.

Kristiania 5te Juli 1898

O. Bjelke Hattermann

Enhver Bygningsadgang til Beboelsesrum, Kjælder, Loftsrum, Kvistgulve maa

2

Konstituerende vandstatt. af chef og ommedl.
Kristiania sundhedskommission 6te juni 1898

663/98

Tilbage

Tilbage

Tilbage

1218.

Tilbagesendes Kr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser vel lagges.

Kr.a Stadsingeniørkontor den 16de Juli 1898.

O. Arctander

Byggeadr. pr.

Almuegade

2739
98

Sendes den øvre Byggningskommission. De 6 Baakkonstabler tillatt anbragt paa vanlig Betingelser.

Kristiania den 18de juli 1898
For Stadskonduktøren Kaas
Thaulow

Skr. 18/7 98 No. 9
2674/98

Under Henvisning til Indstillingen og Paategningen tillades Bygningen opført

Byggningskommissionen tillatt anbragt de 6 Baakkonstabler paa Betingelse af at deres Fremspring ikke overskrider 0,6 Meter at de forsynes med vandtætte Gulve, Rende og Tude samt de Konstruktioner fremdeles dækkes af Mørvork eller Rabitz

Samtlige fremtrædende Bygningsdele maa mønjeres og dækkes af Mørvork eller Rabitz.

Kristiania den 28de juli 1898

O. J. Bull

Thaulow

Copie.

Man tillader sig herved at fremsende forannævnte Tegninger, idet bemærkes at bebygge den Tomt, hvorpaa Forbygningen skal opføres, saaledes som foreslaaet

4

approberet i 4 Etg. Bygningens Høide overskriden
ikke 17,50 mtr. til Overkant Gesims. Bagbygningen
beholdes kun i 4 Etg. Tilligemeiget om Indret-
ning af Butikker, cfr. anmeldt i 1ste Etg. Plan.
Enhold herfil fremmedes forandrede Teg-
ninger: Facade, Snit, Plan, tilligi forandr. Beregning.

Kristiania 26 August 1898 Arkitekt
Anders Aasen

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren under Henvisning til Anmeldelsens overstaaende Paategning af 25de d. Forandringen foreslaaes approberet under Forudsætning af at Beregningen for Jernbjælkerne i Forbygningens Facade er tilfredsstillende.

Kristiania 26de August 1898
O. Bjølke Flottermann

3259/98

1488-98
KRISTIANIA

Sendes Hr Stadsingeniøren til Underretning.

Kristiania den 27de August 1898
Gt Bull

1488.
Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren
for Stadsingeniørkontoret d. 7de September 1898.

Amerg

Intet at bemærke naar Jernbjælkerne mängemales og dækkes af Murværk eller Pudslag.

Kristiania 3de September 1898.

3570/98

Baabygningen tillades opført under Henvisning til foranstaaende.

Kristiania den 8de September 1898
Gt Bull

N. D. J.-No. 250–98
Bilag.

5

Expeditions-Dokument II

angaaende 2 Vaaningshuse for og Dagbygninger

paa Matr.-No. 68 Bjerregaards Gaade

Indleveret 29de Juni 1898 Attesteret

Oversendes den aarde Sundhedskommission i Kristiania til Sundhedsforskrifterne § 21, idet man gjør opmerksom paa at Bygningen er ildfast Stakket (Forbygningen) og har kunnaa 8 Uger vindbeder fra idag. —

Kristiania 24-12-98.

O. Bjelke Holtermann

Enig i foranstaaende

Kristiania Sundhedskommission 27de Januar 1899

1966
98

Oversendes den aarde Sundhedskommission. Dagbygningen er nu ildfast stakket og kan kunnaa 8 Uger vindbeder

Kristiania 23-2-99.

O. Bjelke Holtermann

Enig i den foretagne Frist

Kristiania den 23de februar 1899

245
98

6

Oversendes den ældste Sundhedskommission i Skudeneshavn iht § 27 Jvf. 13 idet man gjør opmærksom paa, at Forbygningen saavel ældste Lager i Øvrig Forskjellige Mangler med Ventilation og Belysning af Entreer gjenstaas endnu, men vil blive rettet snarest muligt.

Kristiania d. 3-1900.

Indk 7/3 O. Bjølke Holtermann

Tilbagesendes hr byggningsinspektøren under Henvisning til vedlagte rapport fra sundhedsinspektøren. Der er fra sundhedskommissionens side intet til hinder for at byggningen tages i brug. Der maa imidlertid til godkjendelse en ny Kloakplan som viser forholdet som det nu er

Kristiania den 23de marts 1900

199
1900

Indk 27/3

N° [illegible] 250 98 24/9/900

I Henhold til Sundhedsvedtægternes § 21 2det Passus foretoges den 8de Marts 1900 en Undersøgelse af ~~Ombygning Tilbygning~~ nyopført Beboelses- og Bygnings- Gaard paa Matr.-No 68 Bjerregaards Rode (Forgaards)

Eieren ~~Bestyreren~~ var ifølge Anmeldning tilstede. Bygningen blev gaaet igjennem.

Ved Beboelsesrummene med tilhørende Kjøkkener, Entreer, Baderum etc. etc. fandtes: Intet at bemærke.

Klosetterne ~~Pissoirerne~~ var i Orden

Kloaken med tilhørende Vandledninger og Vandlause, Ventilation m. v. var i Orden. Det bemærkes, at Kloaken ikke var lagt saaledes, som Kjælderplanen viser

Gaardspladsen kunde paa Grund af Parsteinen ikke kontrolleres.

I Henhold til foranstaaende Undersøgelse foreslaaes den omhandlede Bygning tillatt lagen i brug.

Kristiania den 23de Marts 1900

C. O. Dahm

Til

Kristiania Sundhedskommission!

C. Pihlen

230.98

Uddrag af Tilsynsprotokollen

vedrørende

Matr.nr. 68 Birkegaards Gade.

Approberes. – Sundhedskommissionen har bemærket: Entrerne maa skaffes Adgang til tilstrækkelig Lys og Luftvæxel. Klosetgebene maa konstrueres af Støbejern og Cement. I Henhold hertil maa Entrerne gives Aftræk til Kjøkken. Dampkjøkkenet saaledes som anbragt ved Huus Nr. 1 i Planen. Det over Porten anlagte Kvistrum tillades paa Betingelse af at det udføres af Glas. Bygningskommissionen har tilladt antaget de 6 Balkoner paa Betingelse af at deres Fremspring ikke overskrider 1/2 Meter, at de forsynes med vandtætte Afløbsrender og Rør, samt de konstruktive fornødne Beslag af Blikmetal eller Zink.
Samtlige Fortonkonstruktioner i Bygningen maa isoleres og dækkes af Blikmetal eller Zink.

20-8-98 Grunden udgravet fast Lere, Kjeller kan anvendes. C.

12-9-98 Kan paabegyndte Murarbeider fortsættes. C.

24-9-98 6. Kjelder maa kasseres paa Grund af Vand indtil Paalagt at kassere Resten af de til Gaarden fremkjørte Kjelder. C.

26-9-98 1ste Kjelderlag i Porten, ikke givet Paalegning da Sokkel ikke kontrolleret. C.

29-9-98 Grundmuur for Baghygningen udføres paa gjennemgaaende Plan. Resten af Kjelderlaget C.

9-10-98 2det Bjelkelag paalagt, men ikke saaledes, da nogle Bjelker med Gaardsiden ikke laa paa Park og der mangler Underlagsplader under Balkonudliggerne. H.

10-10-98 Gjeet Paalag om at slutte med Murингen og nedlægge Langanker mindst 1 i Etagen. B.

11-10-98 Langanker med Skaale i Gavlene anbragt. B

14-10-98 Paalagt at anbringe Jernbjelkerne under Indbyggene paa Underlagsplader i Murингen var udført med daarligt Mørtel. A.

18-10-98 Gjeet Paalag og Anvisning om Indbygning af Jernbjelker for Mesanetgulvene. G.

22-10-98 4de Bjelkelag i Orden. J.

5-11-98 5te Bjelkelag i Orden med Langanker, gjeet Paalegning A

11-11-98 Begyndt Grundmur i Orden. Byggetilladelseskort maa indskrives. J.

15-11-98 6te Bjelkelag i Orden. Reparerne indlagt de 3 øverste Etager. B.

29-11-98 1ste Bjelkelag blev gjeet Paalegning i Dag men anbragte store 0"-12" ab. 0"-9". Paalagt vedkommende at rydde ind med Hjørnerne Kanterstene udvidet rigtigt Maal A

30-11-98 Begyndt 1ste Bjelkelag begik at mage overmurede paa Begyndt med Bekymring at Murermesteren mellem begge Bygninger havde dels kun at have en Bredde af 6me opmuremeddelt. Gjeet Paalag om at rydde Fundamenterne for Begyndt med saa betydelig Bredde 6.25 omvendt. I

5-12-98 Begyndt Kanterstene indbygget som vedkommende 1ste Bjelkelag i Orden I

12-12-98 2det Bjelkelag i Orden for Begyndt Smeden Foss Mesanet A

16-12-98 Udført med Tag i Orden ikke endnu for Fodsporingen. A

24-12-98 Taget istedet dækket mens ikke Belægning helt Tagt. Glas endnu Smed. Mesanetkonstruktionen ikke Jernbjelkerne. A.

1900

4-1-00 Fodsporingen Taget dækket helt Glas 5 Etager Mesanetgulv Mr. Wiede P.

4-1-99 Begyndt 3die Bjelkelag Taget mens ikke Mesanetgulv den Ene Gavl begyndt for Tømrer med Murene og Glas Orden mangler Tømrer. I

5-1-99 Gjelderne undsee ikke afvaskede men gjorde Paalæg om de ikke maa opfør paa Stuerne paategnedes. B.

21-1-99 Trappeopgangen i 2den Sidebygning med Løsepartier vendte samt i Midtbygningen i Orden. B

9-2-99 Trappen. 5te Sidebygning Midtbygning Hammerjern mangler for Vinduerne ikke gjort Paalæg. A

23-2- Bagbygn. ildf. Lokkek, men ikke Udgangsdøren gjort Paalæg heraa, kun under Fundeedkaar ang. Tidsfristning. — I

6-3-a Bagbygn. ildf. Lokkek 4de Etager i Port — 2den i venstre Trappegang for nar Rørlik. — I

11-3 a Mangler nu Rørlik ikke rettede, dette skeer paarek for Fremmanden. — A

20-3-a Mangler nu Lagt rettede, kun gjaa Ildstedene A

2-5-a Jernbjælker for Porten ikke malede og Kellerlem indvendt, gjaa Paalæg derom A

2-2-1900 Indretningsforholdene ogsaa ogsaa nu af en ny Art, gaar Paalæg til Ingemann om at Entreen indskrænkes Erklæring herom til Kontoret I

28-2- Tørdighedsforhold Vaan for Kloakrørene mere uden Lemme og uden Lyset Vandvandsrørene til skriver heraa 4de Etage Trukket Rørl ikke afsluttet af Ildstedene og for til fast Vilde (Lysstyke) I østre Opgang er Entreerindretningen og Belysning ikke i Orden I 2den Etg i Gen for det Rode Lyset mangler Pladen under alle Fundene, Entreerindretningen maa omgjøres Stigen mangler paa Loftet. Kjældergulvet i østre Gaard mangler Fundet. Rodet ikke afsluttet, Kloak noget forurenset — Bagbygning Østre Opgang 2den Etage Tilvenstre Konsøl for det Rode. 4de Etage Stuevinduet for nar Tre. Vestre Opgang 4de Etage Konsøl for nar Tre. 2den Etage Konsøl for det 4de Etage Klosettet maa fjernes paa Loftet og ind i Lysstyken. Entreerindretningen og Belysning mangler ogsaa. Loftet mang-

der Rader under alle Fyndene. Skrun mangl
paa Taget Kjøkken ikke fardig og Bad kun er
slöjet. Over Tilsikrives 1

6-3 1900 Mangler i Forgaarden ikke rettede, det fór p
veste Tak ved Ventilationen, gjor Dage
opmerksom paa at Reguleringsklapen mas
ovenpaa Gadelinien fór ude Trappen og Veran
gjennes. A

22-3-" Enkelte Ledighader tilbyttede i begge Bygninger
Veranda er nu udfóre tilfredsstillende fór Forbig
mangler, de övrige Mangler skal ikke rettes,
men Ejendomsgaden kan fargas. 1.

23-3-" Efterbevigtigt indvendige Mangler, disse er
nu rettede modtagen af Politiet i de 4
øverste Etager Kommunen ved sidste Opgang
bliver i fór ind i Ejendom, gjor Paalag
om at fjernen alle Stiger paa Tag e indtil
ikke indbragt Forevigtelse varsles 1

7-4-" Mangler ved Pibe er i Forgaard rettede, Ka
gen Fardigattest, naar korrekt Skorstensfe
indberettet. 1.

For Dr Hansen

Bjerregaards - gd. Nr. 68

2200

2635/98

3150

3245

3150

Gl. Nr. 20

2200

Bjerregaards - gd

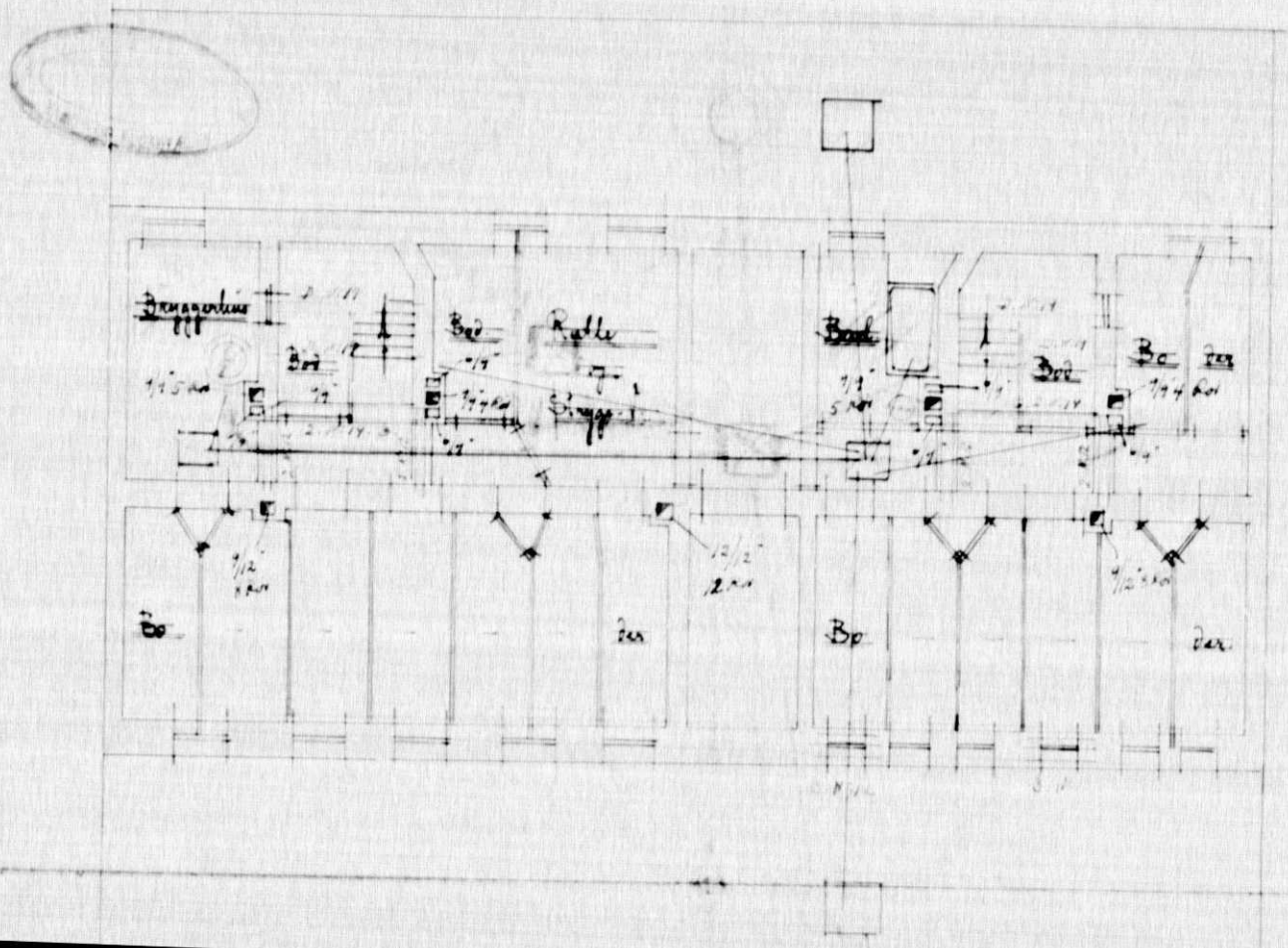
1:500

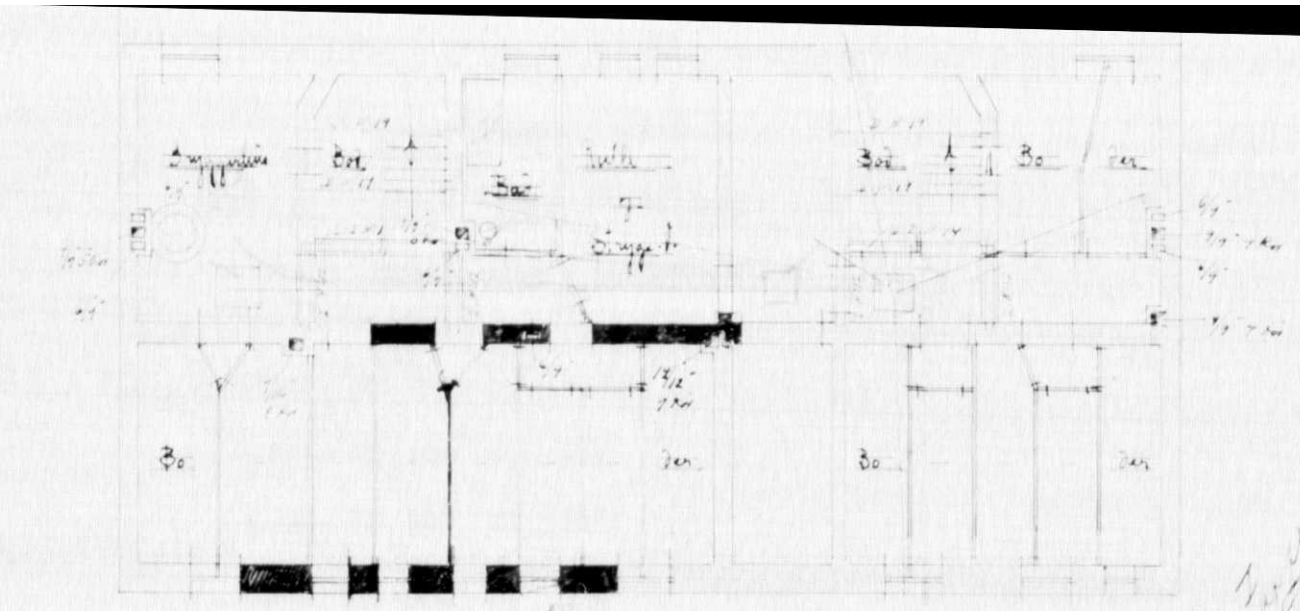
Situationsplan

2695
78

For Hr Jørnessen.

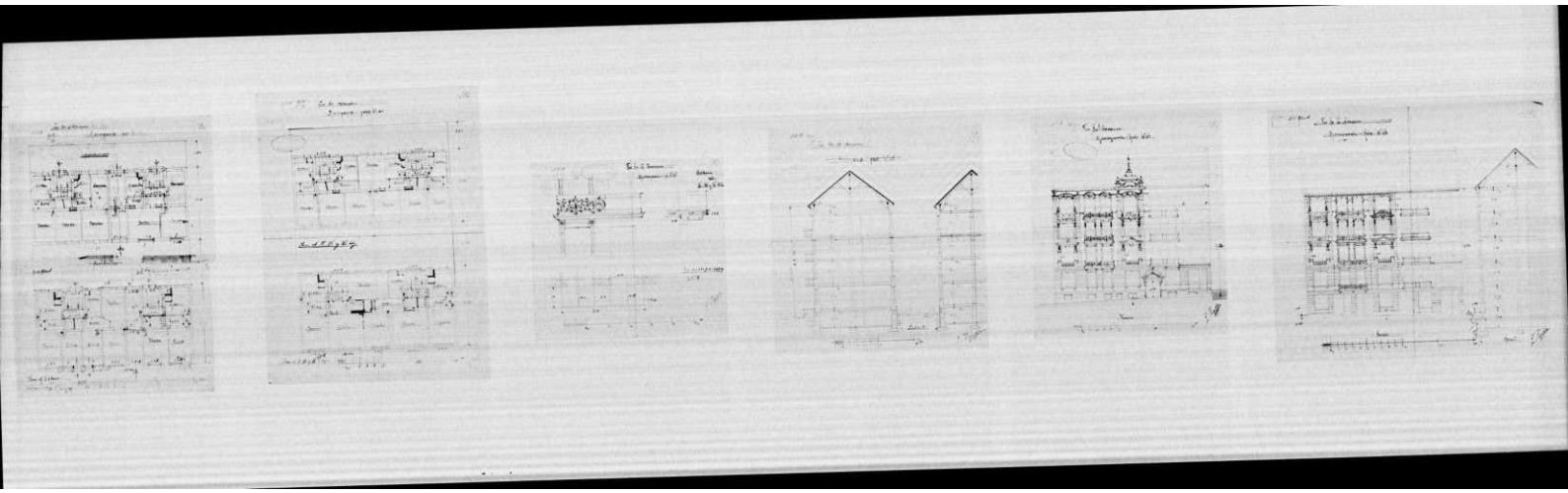
Bjerregaards-gade. N°68.





Kyst terrain.





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:
Bjerregaards gate 68 A, 0174 Oslo
Gnr. 218, Bnr. 83, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260418

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Synne Berg Farstad

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 941 83 690

E-post: synne.farstad@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.
