PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

BJERREGAARDS GATE
56 F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260562
Addresse	Bjerregaards gate 56 F		
Postnr.	0174	Sted	OSLO
Selgers navn	Njål Brustuen		

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?

2017-flyttet inn i januar 2018

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Snart 9år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Borretslaget If Skadeforsikring, polisenummer 3325147

Polise/avtalenr.:

3325147

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Bad pusset opp i 2010 og membran oppgrader, utført av Helling AS ifølge tidligere takst. Antas at dette er fagfolk. Utover bytte av servant har jeg ikke gjort noen oppgraderinger/endringer på badet. Bodd i leiligheten i 9år uten problemer med bad.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet servant på badet, men benyttet eksisterende rørtilkobling. Så ikke endret rørsystemet som er koblet i veggen.

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 ved kopi:

Har gammel takst.

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Ny balkong i 2026 utført av Balkongteam

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:

Borretslaget har full dokumentasjon på arbeid som er utført

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Tilsynsrapport Elvia: kontroll av elektriske anlegg 18.03.2024. Avvik ble fikset av Gullbrandsen & Olimb AS 29.04.2024 og godkjent av Elvia.

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:

Tilsynsrapport Elvia: kontroll av elektriske anlegg 18.03.2024. Avvik ble fikset av Gullbrandsen & Olimb AS 29.04.2024 og godkjent av Elvia.

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?:

Tilsynsrapport Elvia: kontroll av elektriske anlegg 18.03.2024. Avvik ble fikset av Gullbrandsen & Olimb AS 29.04.2024 og godkjent av Elvia.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Tilsynsrapport Elvia: kontroll av elektriske anlegg 18.03.2024. Avvik ble fikset av Gullbrandsen & Olimb AS 29.04.2024 og godkjent av Elvia.

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ny balkong in 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Øvrige kommentarer:

betaler mellom 300-800kr i strøm i mnd.Fyring og varmtvann inkludert i felleskost

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 23.10.2026

Signert av *Njål Brustuen*

Initialer selger:
N B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

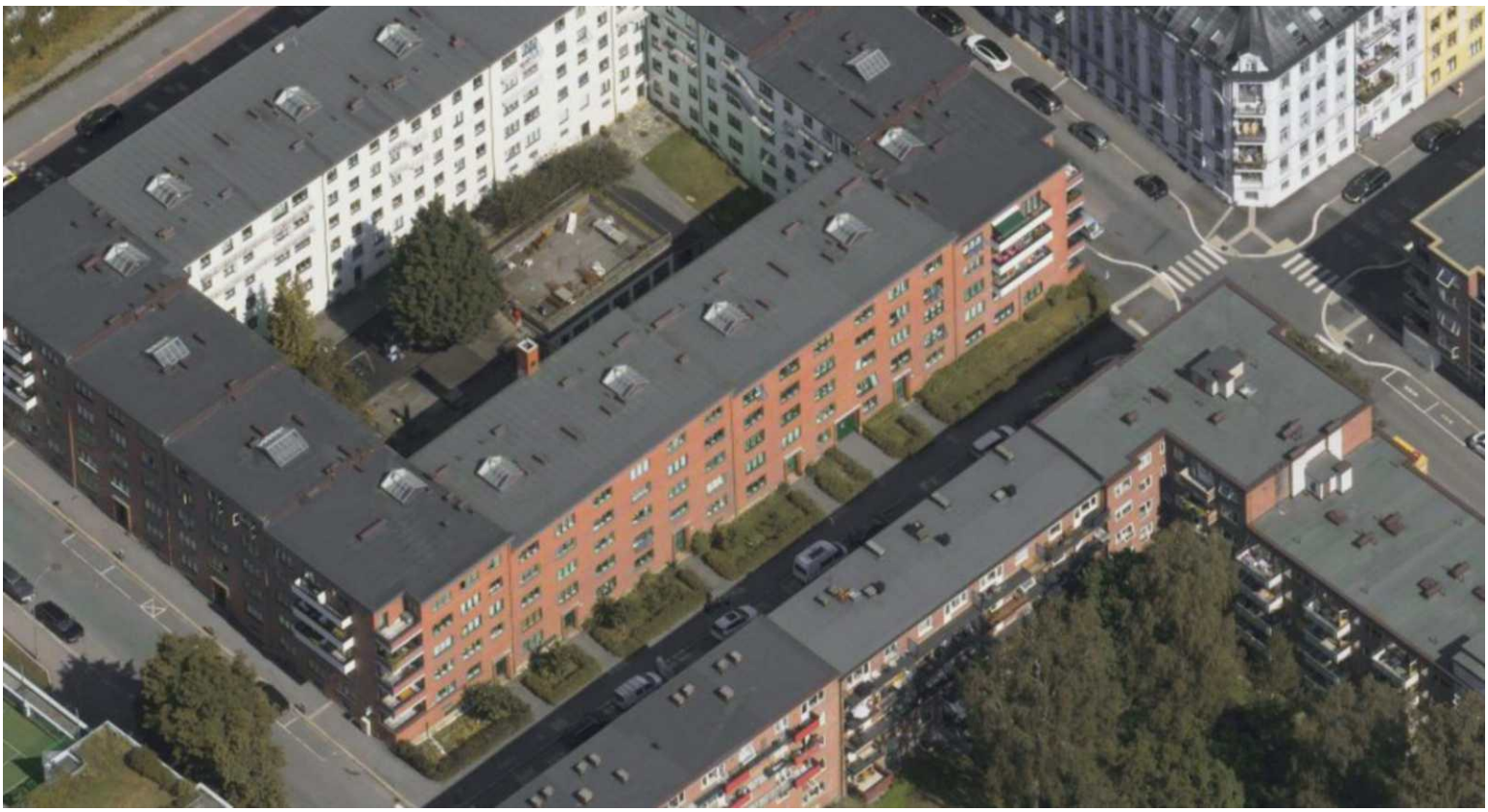
3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

Bjerregaards gate 56 F, 0174 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 09.10.2026 **Rapportdato:** 25.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22179-26183 **Eiendomsverdi ref nr:** GO2763

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Remi Bjørnstad

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



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no

900 60 067

Norsk takst

taksator

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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 aksje leilighet i 3.Etasje med balkong.
Beliggende i bydel St. Hanshaugen.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt, men har enkelte moderniserings- og utbedringsbehov knyttet til eldre slukløsning (hovedsluket) på badet, og på sikt lekkasje sikring på kjøkken, og vannledninger til radiatorene samt vinduer.

Balkong:
Utgang fra soverom til balkong i stålkonstruksjoner på ca. 2,6 m².
Balkonggulv i impregnert trevirke oppe på bærende dekke.
Rekkverk i stål med stående spiler.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1 m. Dette tilfredstiller dagens krav.

Teknisk:
Leiligheten er bygget med naturlig ventilasjon.
Oppvarming via radiatorer og gulvvarme på badet.
Varmtvann fra felles anelgg.

Bad:
Våtrommet er fra/opplyst oppgradert i ca. 2010, av tidligere eier(e).
Det er to sluk i rommet, et eldre og et nyere.
Servantskap med glatte, foliert front og heldekkende servant.
Speil på flere vegger.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassfelt og svingdør, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
Avtrekk i himling.

Kjøkken:
Køkkeninnredning i eget rom, antatt å være fra ca. 2010 iht tidligere prospekt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i treverk med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Belysning via ledlys under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.
Kullfilter over stekesone.

Leiligheten disponerer to eksterne boder i kjeller.

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 MED BALKONG

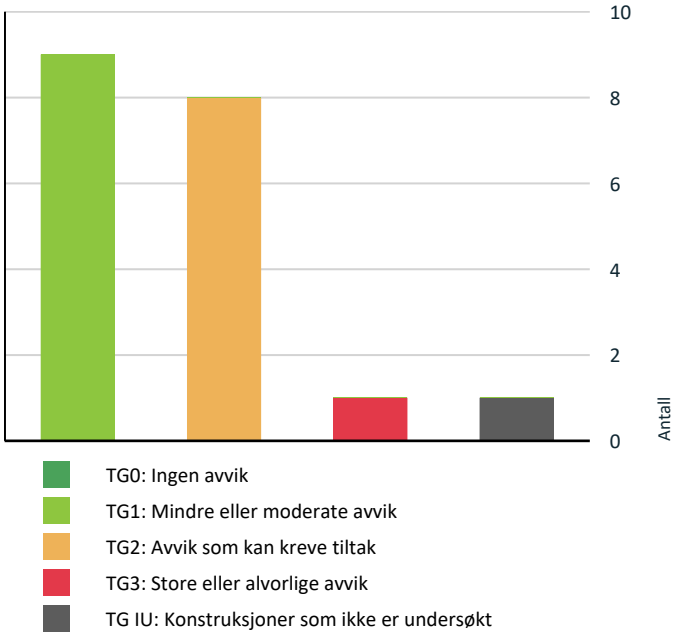
- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Sammendrag av boligens tilstand

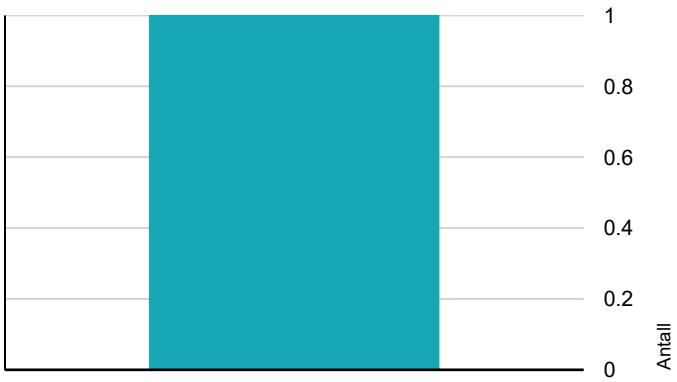
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke fremlagt/det foreligger ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.
Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser, som ble gjort før eiers periode.

Gå til side

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.
Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

⚠ Komfyrvakt er ikke installert på kjøkkenet, ved stekesonen.

⚠ TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.
Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.
Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
1933

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1987.

___

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

___

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Vinduene er eldre enn 35 år, og isolerglassrutene har derfor usikker fremtidig funksjon.

Enkelte vinduer er utført uten isolerglass og har dermed svakere varmeisolerende egenskaper, med større risiko for trekk og kuldebroeffekt.

Det er også registrert normal og forventet bruksslitasje, herunder stedvise symptomer på begynnende råtedannelse i vindusomrammingen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, trekk og punktering av isolerglass. Enkelte vinduer uten isolerglass har svakere varmeisolerende egenskaper. Registrerte symptomer på råtedannelse i vindusomramming kan over tid utvikle seg videre. Dette kan medføre økt vedlikeholdsbehov og fremtidig behov for utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduene. Ved tegn til punktering, redusert funksjon, råte eller andre skader bør nødvendige utbedringer vurderes. Som følge av alder og forventet videre slitasje bør utskifting av enkelte eller flere vinduer påregnes på sikt. Vinduer uten isolerglass kan vurderes oppgradert dersom bedre energi- og komfortegenskaper er ønskelig.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør (B30).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2026.

___

Tilstandsrapport

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra soverom til balkong i stålkonstruksjoner på ca. 2,6 m².
Balkonggulv i impregnert trevirke oppe på bærende dekke.

Rekkverk i stål med stående spiler.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1 m. Dette tilfredstiller dagens krav.

___

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en samlet vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1933 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Flat takkonstruksjon, antatt tekket med papp/folie/plater.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1933 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.
Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjøkken - gulv:

Laminat.

Øvrige rom:
Fliser og laminat.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,52 m.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med rammeprofil.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er fastsatt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet oppgradert i ca. 2010, ble renovert av Helling AS i regi av tidligere eier(e).
Bemerkning: Med eldre slukløsning som hovedsluk, utenfor dusjonen.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent/tidligere salgsoppgave/oversendt dokumentasjon fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

———

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

———

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



3.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
• Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
• Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
• Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.

Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.

Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.
Det er montert downlights i himling.
___

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:
Dør er plassert i våtsonen på badet, noe som over tid kan føre til fuktskader på dørblad og karm.
Alternativ plassering anses som vanskelig grunnet rommets utforming.

Det er registrert stedvis riss i flisfuger, i dusjsonen og på sisternekassen.
Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.
Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Fallforhold er kontrollert ved måling i dusjsone og på gulv utenfor dusjsone.
Det er i tillegg utført funksjonstest av vannavrenning i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Avvik:
Fallforholdene både i og utenfor dusjsonen, i kombinasjon med manglende oppkant av tettesjikt ved terskelen, medfører at forholdet er vurdert til TG2.
Vurderingen er gjort opp mot dagens funksjonskrav og anbefalte løsninger for våtrom.

Det er ellers registrert normal og forventet bruksslitasje på overflatene.
Dette inkluderer mindre riss og sprekker i flisfuger, antydning til hulrom i enkelte fliser i dusjsonen.
I våtrom har slike forhold normalt liten betydning for funksjonen, forutsatt at membransjiktet bak flisene er tett.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Fallforholdet/oppkant avviker fra dagens anbefalinger/krav. Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder etter dusjing, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger.

Tilak:
Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene og evt oppkant ved terskelen, men avviket krever ingen akutte handlinger.

Oppgradering og utbedring av fallforhold vil være naturlig ved evt. modernisering.

3.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er to sluk i rommet.

Sluk 1, hovedsluk:
Eldre støpejernsluk utenfor dusjsonen, tilsmurt og uten synlig klemring.

Sluk 2, hjelpesluk:
Plastsluk med synlig klemring og membran, antatt fra ca. 2010.
Sluk i dusjsone.

Høyde:
Høydeforskjell mellom topp membran/flis ved dør og overkant sluk, målt til under dagens krav/anbefalning.
——

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra alder, fremlagt dokumentasjon og det som var tilgjengelig for visuell inspeksjon.
Vurderingen bygger på NS 3600, tabell C.1 og alderskriterier.

Vurdering av avvik:
• TG3 - gammelt hovedsluk:
Det eldre støpejernssluket fremstår uten synlig klemring for mekanisk innfesting av membran/tettesjikt. Sluket er samtidig stedvis tilsmurt og tildekket, noe som begrenser muligheten for tilstrekkelig visuell kontroll.
Membranen synes å være ført ned i sluket uten tilstrekkelig klemt forbindelse. Løsningen vurderes å avvike fra faglig god utførelse og dagens forventninger til sikker og tett tilslutning mellom eldre slukløsning og tettesjikt.

Dette er bakgrunnen for at det er fastsatt TG3, med hjemmel i revidert NS 3600:2025.
Overgangen mellom sluk og tettesjikt er ikke vurdert som tilfredsstillende med hensyn til tetthet ved et eventuelt tilbakeslag i sluket.

Det ble ikke påvist synlige tegn til lekkasjer på befaringstidspunktet.
Eier opplyser videre at det heller ikke tidligere er registrert synlige symptomer på lekkasjer.

• TG2 – tettesjikt fra 2010:
Membran-/tettesjiktet på vegger og gulv er opplyst å være fra ca. 2010 og har dermed passert 15 år. Løsningen vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon i henhold til NS 3600:2025 og tilhørende alderskriterier.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Manglende eller utilstrekkelig klemt forbindelse mellom sluk og tettesjikt kan medføre økt risiko for vanninntrengning i omkringliggende konstruksjoner, særlig ved oppstuving eller tilbakeslag i sluket.
Begrenset innsyn gjør samtidig at løsningens utførelse og tetthet ikke kan verifiseres fullt ut.

Tiltak:
Det vurderes at det kan være mulig å utbedre dette forholdet lokalt i dette området ved å montere nytt hovedsluk og etablere en tilfredsstillende og tett overgang til eksisterende membran/tettesjikt.

Bemerkning:
Tiltaket kan være søknadspliktig dersom et eventuelt branncelleskille blir berørt av utbedringsarbeidene. Det anbefales derfor å avklare forholdet med styret i sameiet før arbeidene igangsettes, for å sikre en ryddig prosess og nødvendige avklaringer.

• Konsekvens:
Tettesjiktets alder og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Membranen kan ikke garanteres som følge.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av sluk, fuger og overflater. Modernisering/rehabilitering av våtrommetes membranløsning bør påregnes på sikt. Bruken av rommet kan være avgjørende for når dette anbefales.

Kostnadsestimat:
Kostnadsestimatet er basert på en alternativ og mindre omfattende utbedringsmetode, med et lokalt inngrep og utskifting av det eldre sluket utenfor dusjsonen.

Denne løsningen er lagt til grunn fordi det ikke er opplyst om eller påvist andre symptomer på svikt i våtrommet. Eier har bodd i leiligheten i flere år uten å registrere tegn til funksjonssvikt eller andre negative forhold.

Det gjøres samtidig oppmerksom på at et lokalt inngrep forutsetter at eksisterende membranløsning lar seg tilknytte og utbedre på en tilfredsstillende og dokumenterbar måte.

Bemerkning:
Dersom det er ønskelig å modernisere hele badet, må det påregnes et vesentlig høyere kostnadsnivå enn ved lokal utbedring. Det anbefales i så fall videre undersøkelser og innhenting av pristilbud fra seriøse og kvalifiserte aktører før tiltak igangsettes/budgivning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, foliert front og heldekkende servant.
Speil på flere vegger.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med glassfelt og svingdør, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

—

Normal og forventet bruksslitasje er observert, herunder stedvis svelleskader på servanten, fremstår av estetisk karakter.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra helhetlig vurdering av innredning og at bruksfunskjonen ikke er vestenlig nedsatt.

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.

—

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Badet har kun naturlig avtrekksventilasjon. Denne ventilasjonsløsningen har begrenset kapasitet sammenlignet med dagens anbefalte løsninger for våtrom.
Det er i tillegg ikke registrert tilfredsstillende tilluft til badet, eksempelvis i form av luftespalte ved terskel eller annen overstrømningsmulighet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Leiligheten har den naturlige avtrekksventilasjonen som var vanlig ved oppføring.
Naturlig ventilasjon gir en mer variabel luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Dette kan redusere bortledningen av fukt og vanndamp under enkelte vær- og driftsforhold.

*Tiltak:
Det anbefales å holde avtrekksventil og tilluftsspalte åpne og rene. Dersom ventilasjonen oppleves utilstrekkelig, bør det vurderes å etablere mekanisk avtrekk eller annen løsning som forbedrer luftutskiftingen, dersom dette er mulig.
Dersom ventilasjonsløsningen inngår i bygningens felles ventilasjonssystem, må eventuelle endringer avklares med boligselskapet før tiltak gjennomføres.

3.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger, og fellesarealer.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen unormale indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Overflatesøk gir indikasjoner, men er ikke tilstrekkelig for å vurdere tilstandsgrad uten ytterligere undersøkelser.

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Køkkeninnredning i eget rom, antatt å være fra ca. 2010 iht tidligere prospekt.

Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Benkeplate i treverk med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplate.
Belysning via ledlys under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.
Dette var et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, det bør ettermonteres slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

—

Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkeninnredningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering på alder, utførelse og generell tilstand.



3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

———

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Matos, fukt og lukt resirkuleres i rommet i stedet for å føres ut av boligen.
Dette kan gi redusert luftutskifting og økt fuktbelastning ved matlaging.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en avtrekksløsning tilpasset bygningens ventilasjonssystem.
Løsningen bør prosjekteres og utføres av kvalifisert fagperson, og eventuelt avklares med boligselskapet dersom ventilasjonen inngår i fellesanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i kobber, plast og fleksirør.
Info - anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder og utførelse.

Lokal stoppekran er lokalisert under vasken på kjøkken og på badet, hovedstoppekran er trolig utenfor leiligheten.
Konsekvens: Dersom hovedstoppekranen er plassert utenfor leiligheten, kan dette medføre forsinket avstengning av vannet ved en eventuell lekkasje.

———

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.

Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.
Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.

Tilstandsrapport

Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

VED TG1:
Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak - For å lukke avviket må lekkasjevarsler med sensor og magnetventil ettermonteres.

Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern, ført til felles rørføringer.
Info - anlegg: I henhold til tidligere prospekt er det foretatt "Fornying av soilrør, fornying basert på rør i rør metode" i 2009-2010.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og derfor ikke videre vurdert.

—

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

—

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer. TG1 innebærer derfor ikke en garanti for fremtidig funksjon eller mot at lekkasje kan oppstå.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft tilføres via spalteventiler i noen vinduer samt noen veggventiler.

Avtrekk skjer via ventiler på bad og kjøkken.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.
Enkelte oppholdsrom mangler tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting.
Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.
___

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten har radiatorer tilknyttet bygningens felles sentralvarme/fjernvarme anlegg.

Radiatoranlegget, deler er med eldra standard og nyere ved endring i 2009/2010 og 2024.

Plassering og utforming av varmesentralen er ikke kjent.

Rørføringer er utført i kobber og er fra byggeåret.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved radiator eller tilgjengelige rørføringer ved befaringen.

Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll av radiator og tilgjengelige rørføringer i boligen. Bygningens felles varmeanlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Deler av anlegget som eldre vannledninger og koblinger har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Anleggets alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. På eldre varmeanlegg kan lekkasjer, svikt eller andre skader oppstå mer plutselig enn på nyere anlegg.

Tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak så lenge anlegget fungerer tilfredsstillende i dag. Ut fra alder bør det likevel påregnes økt behov for ettersyn, vedlikehold og eventuell utskiftning av radiatorer, ventiler eller øvrige komponenter dersom funksjonen svekkes eller skader oppstår.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entré/gang, samt sikring i underskap på kjøkkenet.

Tilstandsrapport

EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret.
Automatsikringer, noen med jordfeilbryter.
Hovedbryter og 4 fordelingskurser.

Det er opplyst om at det har blitt utført kontroll av anlegget:
"Det ble utført kontroll av ditt elektriske anlegg den 18.03.2024 i Bjerregaards gate 56F, etasje 03, leilighet 146, 0174 OSLO. Med bakgrunn i kontrollen ble det utarbeidet en tilsynsrapport med oversikt over avvik som ble avdekket, samt avvik utbedret av Gullbrandsen & Olimb AS 29.04.2024."

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt/det foreligger ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.
Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser, som ble gjort før eiers periode.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.
Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

• Komfyrvakt er ikke installert på kjøkkenet, ved stekesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.

Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men gir begrenset innsikt i omfang og utførelse.

• Konsekvens:
Manglende komfyrvakt medfører redusert sikkerhet ved eventuell overoppheting eller tørrkoking på platetoppen, og kan øke risikoen for branntilløp.

Tiltak:
Det anbefales å ettermontere komfyrvakt for å bedre sikkerheten og bringe løsningen nærmere dagens sikkerhetsnivå.



⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende

informasjon.

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.

Vurdering av avvik:
• TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre branncelle i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.
Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.
Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens - dokumentasjon: Brannskiller i etasjeskiller, tetting rundt rørgjennomføringer og øvrige tekniske gjennomføringer er derfor ikke verifisert.

Tiltak:
Fremleggelse av tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at branncelleinndelingen er tilfredsstillende utført, og at gjeldende brannkrav er ivaretatt, kan bidra til å lukke HMS-avviket.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt/det foreligger ikke dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget.
Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser, som ble gjort før eiers periode.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.
Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

• Komfyrvakt er ikke installert på kjøkkenet, ved stekesonen.

• TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre branncelle i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.
Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.
Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.

Manglende dokumentasjon betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men gir begrenset innsikt i omfang og utførelse.

• Konsekvens:
Manglende komfyrvakt medfører redusert sikkerhet ved eventuell overoppheting eller tørrkoking på platetoppen, og kan øke risikoen for branntilløp.

Tiltak:
Det anbefales å ettermontere komfyrvakt for å bedre sikkerheten og bringe løsningen nærmere dagens sikkerhetsnivå.

• Konsekvens - dokumentasjon: Brannskiller i etasjeskiller, tetting rundt rørgjennomføringer og øvrige tekniske gjennomføringer er derfor ikke verifisert.

Tiltak:
Fremleggelse av tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at branncelleinndelingen er tilfredsstillende utført, og at gjeldende brannkrav er ivaretatt, kan bidra til å lukke HMS-avviket.

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

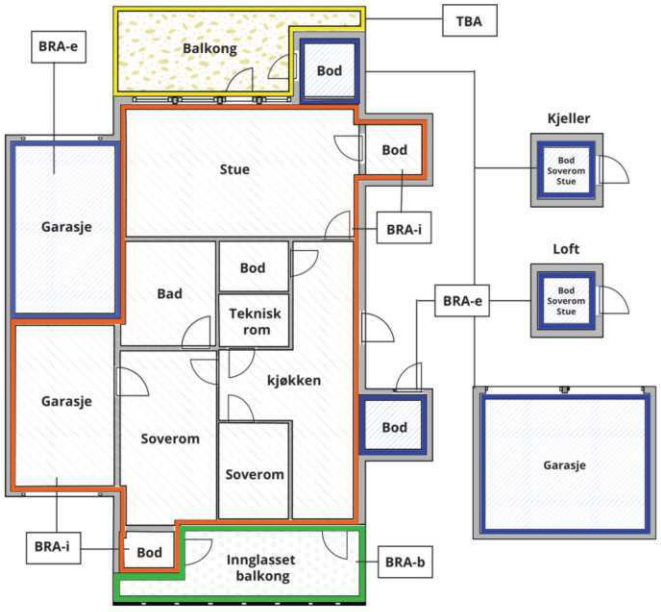
Hva er måleverdig areal?

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 MED BALKONG

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	78			78	3
Kjeller (Boder)		7		7	
SUM	**78**	**7**			**3**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

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

Kommentar

Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/spisestue, kjøkken.

Utgang fra soverom til balkong.
Balkongen ble målt til ca. 2,6 m².
Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

___

Eier(e) har påvist to stk boder i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.
Disse bodene er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Kjeller:
Kjellerbod 1 ble målt til ca. 1,8 m².
Boden er merket med nr: 146B

Kjellerbod 2 ble målt til ca. 5 m².
Boden er merket med nr: 146A

___

Bemerkning Areal:
Arealene er målt på stedet med håndholdt lasermåler i henhold til måleregler i NS 3940. Boligen var møblert på befaringstidspunktet.
Arealet ble målt til 77,5 m², som avrundes opp til 78 m².
Dersom arealet er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning/3D-skanning av boligen før kjøp.

___

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.

Eksklusiv bruksrett på boder:
Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstateres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023: Byttet dører og gulv - gjort av fagfolk.
2024: Skiftet 5 stk radiatorventiler - gjort av Bergersen VVS AS.
2026: Balkong: ny balkong -gjort av Balkongteam.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Njål Brustuen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	78		0	4992.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjerregaards gate 56 F

Hjemmelshaver

Bjerregaardsgates Boligselskap A/s
Eier(e) av leiligheten: Njål Brustuen

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0301

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

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten ligger i et sentralt og bynært område med urbant preg, samtidig som nærområdet har innslag av grøntarealer og parker.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Boligblokk over 5 etasjer.
Området består hovedsakelig av blokker.
Bygningen ble tatt i bruk i 1933 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger antatt i betong/mur.
Fasader forblendet med spekkmurt teglstein.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp eller shingel.

Tatt i bruk (GAB)01/01-1933
- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	09.10.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Eier	09.10.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylles av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	09.10.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.10.2026	

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.

Forskriften 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.»*

Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

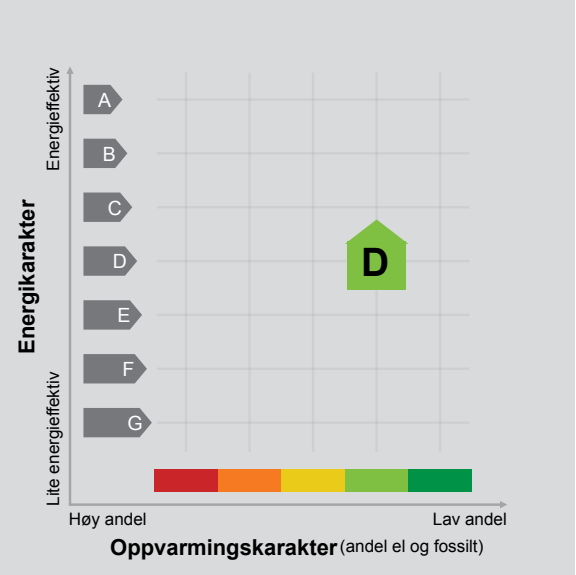
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
• Innvendige overflater
• Kjøkkeninnredning
• Avtrekk på kjøkken
• Innvendige dører

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester Bjerregaardsgates Boligselskap A/S
Antall registrerte enheter	12
Postnummer	0174
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	218
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80535961
Merkenummer	Energiattest-2025-240794
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (12)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bjerregaards gate 56F	80535961	H0201	0	0	
Bjerregaards gate 56D	80535961	H0201	0	0	
Bjerregaards gate 56C	80535961	H0202	0	0	
Bjerregaards gate 56E	80535961	H0202	0	0	
Bjerregaards gate 56D	80535961	H0301	0	0	
Bjerregaards gate 56F	80535961	H0301	0	0	
Bjerregaards gate 56E	80535961	H0302	0	0	
Bjerregaards gate 56C	80535961	H0302	0	0	
Bjerregaards gate 56F	80535961	H0401	0	0	
Bjerregaards gate 56D	80535961	H0401	0	0	
Bjerregaards gate 56C	80535961	H0402	0	0	
Bjerregaards gate 56E	80535961	H0402	0	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1933

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Varmeanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering opplastet
Dato for opplastning

Areal yttervegger	26 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	90 m²
Totalt BRA	90 m²
Oppvarmet luftvolum	216 m³
U-verdi for yttervegger	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	8,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	65,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.2.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 247 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	147,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 715 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	147,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 247 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år

Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 532 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	9 715 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 247 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

WALD. THRANESGATU. Nº. 47. 49.
BJERREGAARDSGATE. Nº. 56. 56 B.
MÅL: 1:100.
1.2.3.4.5 ETG. PLAN.

TEGNFORKLARING:
ST. STUE. P.V. PIKE V.
SV. SOVE V. H. HALL
KJ. KJØKKEN.
E. ENTRE. B. BAD W.C.
M. KOTT.

-26K

BJERREGAARDSGATE Nº. 56 B.

BJERREGAARDSGATE Nº. 56.

WALD. THRANESGATE. Nº. 49.

WALD. THRANESGATE. Nº. 47.

OSLO MAI 1933
G.T. SCHULTZ. ARK.

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Sigurd Bergseng
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: sigurd.bergseng@privatmegleren.no

Deres ref.: bjerregaards gate 56 f (92260562) . Vår ref.: 5666-1-146 Dato: 20.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bjerregaardsgates Boligselskap A/S
Organisasjonsnr:	921768435
Aksjonær:	Brustuen, Njål
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	146
Aksjeboenhetsnumer:	00055
Adresse:	Bjerregaards Gate 56 F, 0174 OSLO
Aksjenummer:	4716-4748
Gnr.	218
Bnr.	78

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 3325147.
- 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.

5 % økning av felleskostnader fra 1. januar 2026.
Vedtak fra generalforsmaling den 06.05.2025, les mer i innkallingen til generalforsmaling: “Generalforsamlingen vedtar at bygging av balkonger i bakgården starter i hendhold til vedlagte saksdokumenter og godkjenning fra Plan, Bygg og Eiendom (PBE)-202552937-3 Tillatelse til tiltak”. Balkongprosjektet finansieres av et nytt lån i DNB, med første utbetaling mars 2026. IN-ordning på lånet vil etableres høsten 2026. Vedlikehold av balkongene fordeles på boligselskapet og oppføring av nye balkonger dekkes av andelseier selv. Ny fordelingsnøkkel vil opprettes i forbindelse med prosjektet. Dette utarbeides høsten 2026 når alle kostnader er tilgjengelig. August 2026: Det planlegges vedlikeholdskostnader knyttet til utbedring og maling av fasade, hagearbeider og lekeplass. Dette er arbeid som ikke er budsjettert for i 2026, men som er nødvendig å gjennomføre snarlig.
Styreleder ønsker å få oppgitt telefonnummer og e-post adresse til nye aksjeeiere. Megler bes oppgi dette til forretningsfører sammen med melding om salg. Styret ber om at alle kjøpere gjør seg kjent med boligaksjeselskapets egne nettsider www.bb56.no. Der finner de mye nyttig informasjon. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen tlf. 22 99 18 52 ev. pr. e-post: regine.eriksen@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11500125 10
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	4,04%
Restsaldo:	2 147 826,00

Innfrielsesdato:	01.02.2037
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	15160773720
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo:	22 828 176,68
Innfrielsesdato:	30.06.2045
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	15161673010
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,35%
Restsaldo:	19 907 904,77
Innfrielsesdato:	30.03.2056
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 454,91,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån/Renter	1 570,80	
Felleskostnader	3 884,11	

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:	73,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 454,-
Annen formue:	11 945,-
Gjeld:	162 370,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11500125 10
Restsaldo:	13 748,12
Kapitalkostnader:	477,72
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	15160773720
Restsaldo:	146 180,28
Kapitalkostnader:	3 100,00
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	15161673010
Restsaldo:	127 505,62
Kapitalkostnader:	2 155,25

IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 287 434,00,-, 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 Regine Kjær Eriksen pr. e-post: regine.eriksen@obos.no eller telefon: 22 99 18 52.

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/Marius Holsen Jahre, e-post: bjerregardsgt@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

HUSORDEN – Bjerregaardsgates boligselskap

Revidert av styret, mai 2026

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

Ta hensyn til naboene dine

Det skal være ro mellom kl. 23 og 07 på hverdager og mellom 23 og 09 i helger og på helligdager. Ta hensyn til naboene og ikke lag så mye lyd at det sjenerer andre. Alle bør henge opp nabovarsel i forkant av en fest/selskap. Oppussing bør skje i ordinær arbeidstid på hverdager. Hvis dette ikke er mulig og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboer, må dette gjøres før kl. 22.00 på hverdager og er ikke tillatt på lørdager, søndager og helligdager. Banking og boring i betong er uansett ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på hverdager og heller ikke i helger. Det er ikke tillatt å bruke vaskemaskinen i leiligheten mellom kl.23.00 og kl. 07.00.

Avfallshåndtering

Feilsortert husholdningssøppel medfører bøter for borettslaget! Alt husholdningsavfall skal sorteres i poser og kastes i søppelrommet. Pass på at søppelkassene ikke fylles mer enn at lokket kan lukkes og at det ikke legges søppel på gulvet.

Papiravfall skal flatpakkes og kastes i papircontainere utenfor vaskeriet. Containere for farlig avfall kan benyttes for malingsspann, lim, batterier osv. Spesialavfall som bildekk, hvitevarer og større gjenstander må hver beboer kjøre vekk selv. Det samme gjelder også avfall etter oppussing etc. Container som blir satt opp i bakgården, er for mindre ”annet” avfall fra beboerne.

Byggavfall som legges i sekker (f.eks. i-sekker) utenfor bygget skal meldes til styret i forkant og sekkene plasseres i god avstand fra veggene på bygget. Beboer har ansvar for å få disse hentet raskt. Eventuelle bøter for forsøpling belastes ansvarlig beboer.

Avtrekk fra kjøkken og bad

Det er ikke lov å ha avtrekk til luftekanalene. Kun kullfilter kan brukes over komfyr.

Bakgården

Bakgården skal holdes ryddig og gjenstander settes på plass etter bruk. Det er ikke tillatt å parkere biler/motoriserte kjøretøy i bakgården uten tillatelse fra styret. De som får slik tillatelse, skal ha en lapp med mobilnummer lett synlig i bilen. Grillen er til felles bruk. Selskaper i bakgården skal være avsluttet til kl. 23.00. Røyking i bakgården er ikke tillatt.

Balkonger

Ved bruk av balkonger skal det tas særskilt hensyn til naboer og de generelle reglene for støy og ro. På balkonger inn mot bakgårder det ikke tillatt å røyke. Elektrisk grill og gassgrill er tillatt på balkongene, men ikke engangsgrill og kullgrill av hensyn til brannfare og os. Balkongene skal ikke brukes til lagring av løsøre, søppel eller gjenstander som skjemmer fasaden. I henhold til borettslagets vedtekter, 4.3, pkt. 7 er det ikke tillatt å montere innretninger på fasaden eller

balkongene. Dette forbudet gjelder også gjenstander festet på balkongens rekkverk, som for eksempel balkongkasser, da dette medfører en risiko for at gjenstandene kan falle ned.

Brannbalkonger

Bruks/-brannbalkonger i 4. og 5. etasje skal ved brann kunne benyttes til rømning. Disse må derfor ikke møbleres på en slik måte at rømning hindres. Brannbalkonger uten direkte dør-adkomst fra en leilighet, eller avlukket del av brannbalkong ment kun for rømning, skal ikke benyttes for opphold, lagring eller møbleres.

Barnevogner

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

Bygningsmessig arbeid

Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av bærende konstruksjoner i leiligheten, er ikke tillatt uten godkjennelse av styret. Beboer er eventuelt selv ansvarlig for å undersøke hvilke vegger som er bærende konstruksjoner og om endringer krever søknad til Plan- og bygningsetaten. Beboerne er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet. Beboer skal følge «regler for oppussing» (se eget punkt på Vibbo for detaljer)

Kjæledyr

Kjæledyr er tillatt etter skriftlig søknad til styret. Eier av kjæledyr må til enhver tid holde øye med disse og sørge for at de ikke tilgriser fellesområder eller er til sjenanse for andre. Støy og/eller lukt fra kjæledyr må unngås. Kjæledyr skal ikke luftes i bakgården og må ikke lage skader i forhagene. Ved brudd på disse forholdsreglene, slik at dyr blir til ulempe for naboer, har styret anledning til å trekke tilbake aksept og pålegge omplassering.

Oppbevaring i oppgang og kjeller

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

Sentralvarme, bad og WC

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

Sikkerhet

Det er viktig at vi alle tar et felles ansvar for å påse at kjellerdører og døren i porten går i smekk. Ved flytting og oppussing: pass på hvis dører må stå åpne i kortere perioder. Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann. Det er forbudt å montere hvitevarer (kjøleskap, frysere etc.) i bodene, dette er brudd på brannforskriftene siden kjellerbodene ikke er dimensjonert for dette. Det er ikke tillatt å benytte strøm fra fellesområdene til privat bruk. Det er ikke tillatt å oppbevare motoriserte kjøretøy innendørs i kjeller eller andre områder innendørs.

Søppel i kjellergang

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

Vaskeri

Vaskeriet skal holdes rent og ryddig.

Vedtekter

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

Endret på ordinær generalforsamling 23. mai 2019
Endret på ordinær generalforsamling 19. mai 2016
Endret på ordinær generalforsamling 22. mai. 2012
Endret på ordinær generalforsamling 23. mai 2011
Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 23.august 2006.

1. Innledende bestemmelser

1.1. Formål

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

1.2. Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Selskapet ligger i og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Aksjekapital og aksjeeiere

2.1. Aksjer og og aksje-eiere

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

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

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret etter søknad samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom;

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.
Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av

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

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4.1. Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som egne vinduer, verandadører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, radiatorer, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Lufteventiler, kanaler (naturlig ventilasjon) må ikke tettes igjen eller bygges inn. Aksjeeiere plikter å følge vedlikeholdsinstruksen som ligger på hjemmesiden blant annet for balkonger og bad.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som egne vinduer, verandadører, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, radiatorer, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, sluk, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til Selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Aksjeeieren er selv ansvarlig for apparater, innretninger eller konstruksjoner som han lar oppføre eller installere i boligen, herunder innkassinger av innvendige rør. Dersom felles vedlikehold gjør det nødvendig å fjerne, rive eller gjøre forandringer i slike apparater, innretninger eller konstruksjoner vil selskapet bære kostnadene med å rive eller forandre dem, mens aksjeeieren

selv er ansvarlig for eventuell remontering eller gjenoppføring etterpå.

(7) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(8) Dersom aksjeeieren forsømmer sin vedlikeholdsplikt slik at det oppstår skade eller fare for skade på andre boenheter eller på fellesarealene kan styret pålegge aksjeeieren å treffe de tiltak som er nødvendige for å avverge skade eller fare og om nødvendig selv besørge de nødvendige tiltak truffet for aksjeeierens regning.

(9) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5 – 13 og 5 – 15.

4.2. Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5 – 18.

4.3. Bygningsmessige endringer

(1) Aksjeeier kan etter skriftlig søknad, og med styrets forutgående skriftlige samtykke foreta bygningsmessige endringer i sin bolig som går utover vanlig vedlikehold.

(2) Bygningsarbeider i aksjeeiers regi skal ikke i unødvendig eller urimelig grad være andre beboere til ulempe med støy, trafikk, hensetting av bygningsmaterialer og avfall, eller annet.

(3) Styret kan i denne anledning gi slike pålegg til aksjeeier som anses saklige og rimelige for å ivareta boligselskapets interesser og hensynet til de øvrige beboere.

(4) Særlig aktsomhet skal utvises i forbindelse med inngrep i bærende konstruksjoner og våtrom og annet som medfører særlig risiko for skade på andre boenheter eller fellesarealene. Alle våtromsarbeider skal utføres av kvalifiserte håndverkere og i samsvar med til enhver tid gjeldene våtromsnorm.

(5) Dersom bygningsarbeidene krever tillatelse fra offentlig bygningsmyndighet er aksjeeieren selv ansvarlig for å innhente slik tillatelse. Arbeider kan ikke igangsettes før slik tillatelse foreligger.

(6) Aksjeeieren står ansvarlig for byggearbeidene overfor bygningsmyndighetene, boligsaksjeselskapet og andre beboere. For skade på andre aksjeeieres bolig eller på fellesarealene hefter aksjeeieren etter reglene i borettslagsloven § 5-13 og 5-15 og alminnelige erstatningsrettslige regler. Aksjeeieren hefter i denne anledning også for feil som er begått av noen som handler på vegne av ham, slik som håndverkere og andre hjelpesmenn, herunder tekniske konsulenter og arkitekt.

(7) Det er ikke tillatt å montere innretninger på fasaden eller balkongene. Med innretninger menes for eksempel skillevegger, terrassebord, blomsterkasser, fliser og antenner m.m. Styret kan besørge innretninger montert i strid med denne bestemmelse fjernet, samt pålegge aksjonærene å dekke eventuelle kostnader ved fjerning. Monteringer i strid med denne bestemmelse kan gjøre beboer økonomisk ansvarlig for tap av garantier eller reklamasjonsrett. Montering av markise over balkong i 5. etg og utebelysning generelt skal godkjennes av styret, samt at montering kun kan utføres på yttervegg og ikke i taket (balkongdekket) eller på balkongens brystninger av fagkyndig personell. Montering av markiser må følge styrets retningslinjer for plassering, utseende og fargevalg. Ved montering av markiser vil aksjonæren selv være økonomisk ansvarlig for eventuelle skader dette påfører bygget

4.4. Forsikrings-bestemmelser.

(1) Boligaksjeselskapets styre tegner forsikring som dekker boligaksjeselskapets behov.

Boligaksjeselskapets fellesforsikring skal minst dekke følgende områder:

a) Bygningsforsikring m/påbudsforsikring for alle gårds- og bruksnummer.
b) Tap av felleskostnader
c) Styreansvar
d) Rettshjelp
e) Arbeidsmaskinforsikring

(2) Beboeren har selv ansvaret for å dekke sitt inventar og løsøre med egen forsikring (hjemforsikring). Skade på innbo og løsøre dekkes ikke av boligaksjeselskapets huseierforsikring, og må dekkes i sin helhet av beboeren eller dennes forsikrings-selskap.

(3) Beboeren har plikt til å begrense skadeforløp som vil kunne utløse et

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

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

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

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

(5) Boligaksjeselskapet plikter å oppfylle kravene i gjeldende brannforskrifter. Dette medfører blant annet at alle boenheter skal ha minst en røyvarsler og et brannslukningsapparat ABE Kl.3 (6 kg). Den enkelte beboer plikter å påse at utstyret er tilstede og i funksjonsdyktig stand.

(6) I saker som utløser boligselskapets forsikring og hvor skaden skyldes uaktsomhet eller manglende vedlikehold også på faste installasjoner og integrert inventar, har styret fullmakt til å vurdere hvorvidt egenandelen skal belastes aksjonær eller boligselskapet

5. Pålegg om salg og fravikelse

5.1 Mislighold

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

5.2 Pålegg om salg

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

5.3. Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1. Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrenter etter lov av 17.desember 1976 nr. 100.

6.2. Selskapets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7.1. Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2 til 4 styremedlemmer med 1 til 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamed lemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styreleder behøver ikke være aksjonær i selskapet. Styremedlemmer, varamedlemmer og medlemmer av valgkomitéen skal være aksjonærer i selskapet, dog slik at også boende ektefelle eller samboer av aksjonærer er valgbare til et slikt verv.

(4) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

(5) Etter innstilling fra styret velger generalforsamlingen valgkomité bestående av leder og 2 medlemmer. Valgkomité velges for 1 år.
Medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges.

7.2. Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtekter er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

7.3. Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.
Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten generalforsamlingsvedtak med simpelt flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke antall aksjer eller å knytte aksjer til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. aksjeloven § 2-2 (1) nr. 4
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av aksjebolig i selskapet
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
5. andre tiltak som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn kr 1 mill.

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

8. Generalforsamlingen

8.1. Myndighet
Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndighet i selskapet.

8.2. Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8.3. Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal angis i innkallingen.

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

8.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8.5. Møteledelse og protokoll

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

8.6. Stemmerett og fullmakt.

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

8.7. Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1. Inhabilitet

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

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

9.2. Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10.1. Vedtektsendringer

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

10.2. Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

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

10.3. Oppløsning

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

Oslo 19. mai 2016

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5666

Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

Velkommen til årsmøte i Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 18:00 og lukker 15. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5666

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon - Beboermøte

I forkant av den digitale avstemningen til generalforsamlingen vil det avholdes et uformelt beboermøte 12. mai kl. 18.00 på Ila Skole (personalrommet).

Agenda for beboermøtet

- Sakslisten til generalforsamlingen gjennomgås hvor eventuelle spørsmål blir besvart.
- Det legges til rette for en åpen dialog mellom styret og beboere, hvor ulike saker kan tas opp. Vi gjør oppmerksom på at ingen saker kan vedtas på beboermøtet.

Styret ser frem til et hyggelig beboermøte!

Saker til behandling

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

6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rasmus Steen Askeland Pettersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ida Ruth Mathisen og Hans Kristian Strandstuen Rustad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5666 Årsregnskap 2025..pdf
2. 5666 Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlemmer velges for to år av gangen, varamedlemmer for ett år.

Nåværende styreleder Rasmus S. A. Pettersen ønsker å tre tilbake etter sin avgitte periode. Det samme gjør styremedlem Hans Gjesme etter mange års tjeneste, og Kai Hosam Waarie Nilsskog.

Styremedlem Martin Schau har ett år igjen i sitt verv.

I tillegg til styreleder, tillater vedtektene 2-4 styremedlemmer og inntil 3 varamedlemmer.

Innstilling

Styreleder: Marius Jahre (på valg)

Styremedlemmer: Martin Schau (ikke på valg), Michael Andreassen (på valg), Vytis Degutis (på valg) og Hans Kristian S. Rustad (på valg)

Varamedlemmer: Rasmus S. A. Pettersen (på valg) Ida Ruth Mathiesen (på valg), Mattis Olimb (på valg)

Samlet gir innstillingen et kompetent styre med en sammensatt og nødvendig kompetanse. Flere av styrets medlemmer har tid også på dagtid til å løse både hverdagslige og akutte oppgaver. Dét vurderes som en styrke. Avtroppende styreleder Rasmus Steen Pettersen innstilles som varamedlem med et særlig ansvar for å følge opp den siste etappen i balkongprosjektet. Det foreslås å innstille tre nye styremedlemmer og tre nye varamedlemmer, to mer enn vanlig, da det gjør styret mer robust. Der innstillingen reflekterer divergens i alder,

bakgrunn og erfaring fra tidligere styrearbeid, er det ubalanse hva angår representasjon av kjønn og etnisk mangfold.

Roller og kandidater

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

- Marius Jahre

  Jahre er utdannet innen finans og har jobbet med kapitalforvaltning i selskapet Formue siden 2015, der han primært har rådgitt formuende familier og stiftelser. Han har erfaring som styreleder i nyetablert sameie i perioden 2016-2018. Om motivasjonen til å inntre som styreleder uttrykker han at han ønsker å bidra til et positivt og fremtidsrettet sameie og vil jobbe for et godt samarbeid med beboerne og med styret: "Det er mange beboere som har gode forslag og ønsker å bidra." Jahre opplyser at han er svært tilgjengelig og håper på borettslagets tillit.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hans Kristian S. Rustad

  Rustad er litteraturviter ved UiO og per i dag varamedlem til styret. Han har tidligere erfaring fra styrearbeid, og ønsker å bidra til et velfungerende borettslag, enten som styremedlem eller som varamedlem.
- Michael Andreassen

  Tidligere erfaring fra styrearbeid.
- Vytis Degutis

  Degutis er utdannet jurist og har tidligere erfaring fra styrearbeid, blant annet som styremedlem i et annet sameie på Ila/Sagene i tre år. Han opplyser om at denne erfaringen har gitt ham god innsikt i både praktiske og juridiske sider ved et styres ansvar, samt betydningen av å samarbeide effektivt for å finne gode løsninger for beboere. Degutis vil dessuten bidra positivt idet han trives med å ta initiativ, innhente tilbud og forhandle priser med ulike leverandører og entreprenører – en ferdighet som er verdifull i selskapets arbeid med drift, vedlikehold og økonomisk styring: "Jeg ønsker å bidra til et ryddig, løsningsorientert og inkluderende styrearbeid, og ser frem til muligheten til å bruke min erfaring og kompetanse til beste for boligselskapet."

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ida Ruth Mathisen

  For mange behøver Ida neppe en introduksjon. Foruten å jobbe som arkitekt, er hun mangeårlig styremedlem, nå varamedlem, hun er synlig organisator av våre halvårlige dugnader, er primus motor for velstelte blomsterbed, ispedd både jordbær og blåbærplanter, og har i det hele tatt særs god oversikt over byggets vedlikeholdshistorikk.
- Mattis Olimb

  Jeg er engasjert og pålitelig og opptatt av av å bidra og å ta ansvar når oppgaver skal løses. Jeg har erfaring med samarbeid, jobber strukturert og er fleksibel når situasjonen krever det. Som varamedlem ønsker jeg å bidra konstruktivt til det beste for borettslaget.
- Rasmus S. A. Pettersen

Rasmus er arkitekt og avtroppende styreleder. Rasmus har inngående kunnskaper om det pågående balkongprosjektet og har sagt seg villig til å følge dette til avslutning som varamedlem. Dette vil også sikre erfaringsutveksling til påtroppende styreleder.

Styrets årsrapport

Årsrapport styreåret 2025

Bjerregaards Gates Boligselskap AS

Generelle opplysninger om boligselskapet

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

Bjerregaards Gate 56 A-H, Waldemar Thranes Gate 47 A-D og 49 A-D.

Gårds- og bruksnummer: 218 78

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

Bjerregaardsgates Boligselskap AS har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets sammensetning

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte bestått av:

Styreleder Rasmus Pettersen

Styremedlem Martin Schau

Styremedlem Hans Gjesme

Styremedlem Kai Hosam Warie Nilsskog

Varamedlem Ida Ruth Mathisen

Varamedlem Hans Kristian Rustad

Styrets overordnede målsetning:

· Styret skal arbeide for et hyggelig, trygt og sikkert bomiljø

· Styret skal holde felleskostnadene/kostnadsnivået på et fornuftig nivå. Det skal jobbes aktivt med å sikre konkurransedyktige avtaler med leverandører, samt optimalisere forholdet mellom pris og kvalitet

· Styret skal utføre kontinuerlig vedlikehold og overvåkning av bygningsmassen slik at bygget er i tilfredsstillende teknisk stand

· Styret skal prioritere lønnsomme (vedlikeholds) investeringer, dvs. investeringer som antas å resultere i en samlet verdiøkning av eiendom og leiligheter som overstiger investeringskostnaden

· Styret skal sikre en god økonomistyring, med en tilfredsstillende økonomisk buffer for uforutsette kostnader.

Styrets arbeid 2025-2026

Det har vært avholdt 12 styremøter i perioden, i tillegg til arbeidsmøter, møter med leverandører, befaringer, kontroller. Det er besvart hundrevis av e-poster i perioden, i tillegg til Vibbo-samtaler, smser, telefonsamtaler, og styrets interne korrespondanse på messenger.

Følgende større arbeider er blitt gjennomført:

· Igangsetting av balkongprosjektet!

- ny godkjennelse fra PBE

- nytt vedtak i ekstraordinær generalforsamling

· Innstallert ny fordelerpumpe i varmesentralen

· Utbedring av glasstak ifbm lekkasjer

· Utskiftning av nødbelysning i trappeoppganger

· Reforhandling av alle boligselskapets avtaler (pågående)

· Utbedring av terrasse i bakgård

Styrets planer framover:

· Ferdigstillelse av balkongprosjektet

- etablering av IN-ordning

· Utskiftning av rørventiler på fjernvarmeanlegget

· Oppgraderinger av uteområde/bakgård

· Rehabilitering av vaskeribygget – ny bruk av gjenbruksrommet?

· Oppgradering oppganger

Økonomisk oversikt

Boligselskapet er veldrevet, og regnskapet viser resultater i tråd med forventningene. Det er inngått avtale om Norgespris, noe som har medført betydelige besparelser på energikostnader. Disse besparelsene er i budsjettet omdisponert til vedlikeholdsformål.

For å begrense økningen i felleskostnadene har boligselskapet over flere år benyttet deler av opparbeidet buffer til å dekke økte utgifter.

Styret vedtok i fjor å refinansiere tre eksisterende lån til ett samlet lån med bedre betingelser, herunder lavere rente, samt avdragsfrihet i 12 måneder. Dette har bidratt til å styrke boligselskapets likviditet og gjenoppbygge en buffer med tilfredsstillende margin.

Sosialt - bomiljø

Styrevedtak:

Øremerkede midler til styrking av bomiljøet og beboerengasjement

Styret vurderer at det er hensiktsmessig å avsette midler til tiltak som kan styrke bomiljøet og bidra til økt beboerinvolvering. I et boligselskap av denne størrelsen vil en moderat, men tilstrekkelig økonomisk ramme være avgjørende for å utløse initiativ og sikre gjennomføring av tiltak med synlig effekt.

Avsetning av inntil kr 30 000 per kategori vurderes som et balansert nivå som gir handlingsrom for både sosiale aktiviteter og utvikling av uteområder, samtidig som det er økonomisk forsvarlig. Fleksibiliteten i formuleringen ("inntil") gir styret mulighet til å tilpasse disponeringen etter faktisk behov og engasjement blant beboerne.

Styret legger til grunn at økt trivsel og eierskap til fellesarealene kan ha en positiv effekt også på vedlikeholdsnivået. Erfaring tilsier at aktive og engasjerte beboere i større grad tar vare på omgivelsene, bidrar

til forebygging av slitasje og forsøpling, og melder fra om behov for tiltak på et tidlig tidspunkt. Dette kan over tid bidra til å redusere behovet for kostbare utbedringer og dermed gi lavere samlede vedlikeholdskostnader.

Aktiviteter og bomiljø: Styret vedtar å avsette inntil kr 30 000 til øremerkede tiltak for aktiviteter og sosiale sammenkomster i boligselskapet. Midlene skal benyttes til initiativer som bidrar til å styrke bomiljøet, fremme trivsel og legge til rette for godt naboskap. Beboerne inviteres til å ta initiativ til og delta i gjennomføring av tiltak. Styret forvalter midlene og godkjenner disponeringen i tråd med formålet.

Hagestell og uteområder: Styret vedtar å avsette inntil kr 30 000 til øremerkede tiltak for hagestell, beplantning og vedlikehold av felles uteområder. Midlene skal benyttes til tiltak som bidrar til et ryddig, attraktivt og trivelig uteområde. Beboerne inviteres til å ta initiativ til og delta i tiltak knyttet til uteområdene. Styret forvalter midlene og godkjenner disponeringen i tråd med formålet.

Sommerfest!

Husk utvidet dugnad og sommerfest i bakgården lørdag 27. juni!

BJERREGAARDSGATES BOLIGSELSKAP A/S
ORG.NR. 921768435, KLIENTNR. 5666

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 014 734	9 559 805	9 874 000	10 220 656
Vaskeri		0	38 754	80 000	80 000
Andre inntekter	3	34 994	97 416	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 049 727**	**9 695 975**	**9 954 000**	**10 300 656**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-49 350	-50 000	-49 350
Styrehonorar	5	-350 000	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	13	-288 919	-291 838	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 235	-16 090	-20 000	-20 600
Forretningsførerhonorar		-260 243	-248 353	-261 000	-272 745
Konsulenthonorar		-10 530	-14 719	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-942 181	-639 123	-461 000	-761 780
Forsikringer		-600 520	-558 929	-684 000	-766 080
Kommunale avgifter	8	-1 940 346	-1 834 009	-1 882 000	-1 972 795
Energi/fyring	9	-1 897 010	-2 231 524	-2 105 000	-1 805 000
TV-anlegg/bredbånd		-534 228	-534 228	-582 000	-599 460
Andre driftskostnader	10	-657 912	-501 890	-665 000	-681 530
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 549 472**	**-7 270 052**	**-7 080 000**	**-7 299 340**
DRIFTSRESULTAT		**2 500 255**	**2 425 923**	**2 874 000**	**3 001 316**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 344	18 887	0	0
Finanskostnader	12	-1 476 336	-1 644 473	-1 311 000	-1 387 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 464 992**	**-1 625 586**	**-1 311 000**	**-1 387 000**
ÅRSRESULTAT		**1 035 263**	**800 337**	**1 563 000**	**1 614 316**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 035 263	800 337		

BJERREGAARDSGATES BOLIGSELSKAP A/S
ORG.NR. 921768435, KLIENTNR. 5666

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	28 602 997	28 891 916
Tomt		2 547 450	2 547 450
SUM ANLEGGSMIDLER		**31 150 447**	**31 439 366**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		26 077	49 982
Andre kortsiktige fordringer	14	6 784	3 490
Driftskonto OBOS-banken		2 033 089	1 341 412
Driftskonto OBOS-banken II		161 644	161 634
Innestående i andre banker		101 499	156 996
Sparekonto OBOS-banken		25 459	123 420
SUM OMLØPSMIDLER		**2 354 552**	**1 836 934**
SUM EIENDELER		**33 504 999**	**33 276 301**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	519 600	519 600
Opptjent egenkapital		6 459 924	5 424 661
SUM EGENKAPITAL		**6 979 524**	**5 944 261**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	25 357 370	25 957 347
Borettsinnskudd	17	656 500	656 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**26 013 870**	**26 613 847**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		206 938	164 602
Leverandørgjeld		281 059	363 226
Påløpte renter		23 608	190 364
Påløpte avdrag		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**511 605**	**718 192**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 504 999**	**33 276 301**
Pantstillelse	18	35 266 500	43 866 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2026
Styret i Bjerregaardsgates Boligselskap A/s

Rasmus Steen A. Pettersen /s/ Kai H. Waarie Nilsskog /s/

Martin Schau /s/ Hans Oddgeir Glosli Gjesme /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	141 359
Felleskostnader	6 930 013
Lån/Renter	2 943 362
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 014 734**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Bodleie	13 200
Vaskeripenger via DNB-konto	21 794
SUM ANDRE INNTEKTER	**34 994**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

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	-350 000
SUM STYREHONORAR	**-350 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-7 167

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 235
SUM REVISJONSHONORAR	**-18 235**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-490 170
Drift/vedlikehold VVS	-154 766
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 228
Drift/vedlikehold brannsikring	-208 316
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 163
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 875
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-18 663
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-942 181**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-142 029
Vann- og avløpsgebyr	-1 389 769
Renovasjonsgebyr	-408 548
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 940 346**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-92 833
Fjernvarme	-1 801 647
Fyringsolje	-2 530
SUM ENERGI / FYRING	**-1 897 010**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 715
Container	-26 384
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 500
Diverse utstyr	-588
Annet driftsmateriale	-1 885
Lyspærer og sikringer	-44 350
Vaktmestertjenester	-281 196
Renhold ved firmaer	-172 141
Andre driftskostnader	-80 700
Trykksaker	-1 032

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 167
Andre kontorkostnader	-3 969
Porto	-500
Kontingenter	-3 200
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 000
Bank- og kortgebyr	-4 901
Øreavrunding	-33
Velferdskostnader	-19 152
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-657 912**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 933
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 039
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 553
Andre renteinntekter	1 819
SUM FINANSINNTEKTER	**11 344**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på Husbanken lån	-111 180
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-220 857
Renter og gebyr på DNB lån 16365320385	-50 502
Renter og gebyr på DNB lån 82104928524	-559 863
Renter og gebyr på DNB lån 15160773720	-533 804
Renter på leverandørgjeld	-130
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 476 336**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	4 205 552	
Avskrevet tidligere	-42 056	
Avskrevet i år	-41 635	
		4 121 861
Tilleggsbebyggelser		
Tilgang 2006-2011	24 978 202	
Avskrevet tidligere	-249 782	
Avskrevet i år	-247 284	
		24 481 136
SUM BYGNINGER		**28 602 997**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-288 919**

Tomten ble kjøpt i 1989.
Gnr.218/bnr.78

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader	5 270

Brann- og Redningsetaten viderefakturering	1 514
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 784**

NOTE 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	519 600
SUM AKSJEKAPITAL	**519 600**

Fordelt på 5 196 aksjer à kr 100.
Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,06 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2006	-4 610 000	
Nedbetalt tidligere	2 043 086	
Nedbetalt i år	209 544	
		-2 357 370
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,25 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2015	-3 000 000	
Opprinnelig 2016	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 167 602	
Nedbetalt i år	5 832 398	
		0
DNB Bank		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,99 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	141 965	
Nedbetalt i år	1 458 035	
		0
DNB Bank		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,04 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2011	-22 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 900 000	
Nedbetalt i år	16 100 000	
		0
DNB BANK		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,35 %. Løpetiden er 20 år., avdragsfritt frem til 01.09.26		
Opprinnelig 2025	-23 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
		-23 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-25 357 370**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 100 kroner.

Leilighetsnr	**DNB Bank**	**Første avdrag er 30/09-2026**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2026	
001, 081, 012		300
092, 072, 061		300
111, 122, 141, 152		300
129, 142, 151		300
031, 047, 049, 034		300
036, 038, 040		300
042, 043, 045		300
101, 102, 103, 105		350
107		350
109		350
131, 132, 134		350
136, 138, 140		350
021, 022, 024, 026		350
028, 030, 032		350
041, 051, 052, 053		350
055, 057, 059		350
077, 078, 079		400
080, 082, 083, 084, 085, 086, 087		400
088, 089, 090, 091, 093, 094		400
095, 096, 097, 098		400
099, 100, 160,		400
073, 074, 075, 076,		400
112, 113, 114, 115, 116		400
117, 118, 119, 120		400
121, 123, 124, 125, 126		400
127, 128, 130 ,143		400
144, 145, 146, 147, 148		400
149, 150, 153, 154, 155		400
156, 157, 158, 159		400
069, 070, 071,		400
068, 065, 066, 067		400
050, 052, 062, 063		400
064, 002, 003		400
004, 005, 006, 007		400
008, 009, 010, 011		400
013, 014, 015		400
016, 017, 018, 019		400

020, 046, 048, 033, 035	400
037, 039, 044	400
104, 106, 108, 110	450
133, 135, 137, 139	450
054, 056, 058, 060	450
023, 025	450
027, 029	450

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-656 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-656 500**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	656 500
Pantelån	25 357 370
TOTALT	**26 013 870**

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

Bygninger	28 602 997
Tomt	2 547 450
TOTALT	**31 150 447**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BJERREGAARDSGATES BOLIGSELSKAP A/S

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BJERREGAARDSGATES BOLIGSELSKAP A/S.

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: I71AZ-HAWHS-MFI2Y-WEK5W-W36E1-Z4L1U

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

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-10 06:39:43 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I71AZ-HAWHS-MFI2Y-WEK5W-W36E1-Z4L1U

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 12.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.26
Selskapsnummer: 5666 **Selskapsnavn:** Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rasmus Steen Askeland Pettersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ida Ruth Mathisen og Hans Kristian Strandstuen Rustad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Marius Jahre

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Hans Kristian S. Rustad
- [ ] Michael Andreassen
- [ ] Vytis Degutis

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Ida Ruth Mathisen
- [ ] Mattis Olimb
- [ ] Rasmus S. A. Pettersen

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 generalforsamling 2025 for Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

Organisasjonsnummer: 921768435
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 6. mai kl. 18:00 til 12. mai kl. 20:00 og møtet ble avholdt 6. mai 2025, Ila skole (kantine).

Antall stemmeberettigede aksjeeier som deltok: 125.

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Rasmus Steen Pettersen er valgt som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **105**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Vestøl og Åse Meyer er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **101**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **105**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Martin Schau (89 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martin Schau

Varamedlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Kristian Rustad (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hans Kristian Rustad

Varamedlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Ida Ruth Mathisen (83 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ida Ruth Mathisen

7. Utskifting av porttelefonsystem

Fremmet av: Didrik Bakke

Eksisterende ringeklokketablå og dørtelefoner begynner å bli gammelt og utdatert. Tidvis fungerer systemet dårlig for beboere, problemer med å åpne ytterdør fra dørtelefoner, svært dårlig lyd på dørtelefon, etc.

Det er ønskelig at det blir vurdert å gjøre en oppgradering. Med den nye muligheten til å åpne ytterdør digitalt, bør det ses på løsninger for porttelefon system som kan integreres med dette, eksempelvis digital ringeklokke i Unloc. Det bør også undersøkes om det finnes andre leverandører som kan være aktuelle mtp. kostnad og kvalitet.

Dersom forslaget blir vedtatt, vil styret undersøke de leverandører i markedet som kan være aktuelle, og deretter vurdere etter eget skjønn om det er hensiktsmessig og kostnadseffektivt om systemet skal oppgraderes.

Styrets innstilling
Styret har hatt dialog med Unloc ang overgang til digital ringeklokke. Prisen vi har fått fra Unloc er: Ordinære pris er 790,- per måned per oppgang. Men etter forhandling, og siden vi har veldig mange oppganger, kan vi få dette til 490,- per måned per oppgang.

Basert på dette vil det koste hver leilighet 588kr pr år å gå over til digital ringeklokke.

Boligselskapet har et gammel og utdatert callinganlegg. Vi ser at det er behov for en del vedlikehold av anlegget og at det kan være tidkrevende å få tak i deler. Overgang til digital ringeklokke vil også gjøre det enklere å oppdatere oversikt over beboere.

Samtidig må det nevnes at prisingen av Unloc er mer gunstig for sameier som har mange leiligheter som benytter samme oppgang.
Pris på 588kr pr leilighet pr år (49 pr mnd) er vesentlig høyere enn kostnadene vi har knyttet til porttelefonsystemet i dag.

Styret er positiv til utskiftning av porttelefonsystem

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **62**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Utbygging av balkonger i bakgården

Det henvises til vedtak av GF 2022 om at styret igangsetter balkongprosjektet. Prosjektet har nå godkjenning fra PBE, men er revidert fra tidligere forslag mhp plassering av balkongene og pris. Styret ønsker derfor saken fremlagt for nytt vedtak.

Balkongprosjektet foreslås gjennomført ihht fremstilling i vedlegg: BB56 - Revidert balkongprosjekt mai 2025

Styrets innstilling

Styret er for forslaget; Balkonger mot bakgård vil være svært positivt for bomiljø og trivsel, samtidig som det finansierer kritisk vedlikeholdsarbeid.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at bygging av balkonger i bakgården starter i hendhold til vedlagte saksdokumenter og godkjenning fra Plan, Bygg og Eiendom (PBE)-202552937-3 Tillatelse til tiltak
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Etablering av IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld) for boligselskapet

Om IN ordning (hentet fra OBOS)
Visste du at individuell nedbetaling av fellesgjeld gir deg mer økonomisk frihet og mulighet for lavere husleie?

Med en IN-ordning kan du selv bestemme hvordan du betaler ned fellesgjeld. IN-ordning står for individuell nedbetaling av fellesgjeld, og gjelder for deg som er andelseier i borettslag, eller planlegger å bli det. Det betyr at du har mulighet til å betale ned din del av fellesgjelden i borettslaget.

De fleste borettslag har tatt opp et felles lån for å dekke kostnader tilknyttet borettslaget. Det kan for eksempel være i forbindelse med bygging, oppussing eller vedlikehold. Lånet er forhandlet fram for alle boligene samlet, og fellesgjelden er din del av dette lånet.

Men hva innebærer egentlig IN-ordningen for deg som boligeier eller boligkjøper? Her er fem fordeler!

Hva går ordningen ut på?
IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt aksjeeier i vårt aksjeselskap å innbetale sin andel av fellesgjelden. En aksjeeier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av aksjeselskapets fellesgjeld.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra aksjeselskapet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte aksjeeiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Aksjeselskapet, ved styret, inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte aksjeeiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i aksjeselskapets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De aksjeeiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med aksjeselskapet. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på aksjeselskapets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan aksjeeieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er

kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Aksjeselskapet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for aksjeeierne
Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for aksjeeiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Aksjeeiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?
Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i aksjeselskapet?
IN-ordningen medfører ikke at aksjeselskapets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av aksjeselskapet. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

1. Bruk den banken du vil
Med IN-ordningen kan du bruke den banken du ønsker for å betale ned fellesgjelden. Hør med styreleder i borettslaget hva renten på fellesgjelden er i dag, slik at du vet hva du har å forholde deg til. Kanskje er du fagorganisert eller med i en annen organisasjon som gir deg god rente?

2. Verdien på boligen din stiger
Vurderer du å selge boligen din om en stund? Med mindre eller ingen fellesgjeld stiger verdien på boligen, og felleskostnadene blir mindre. Det kan gjøre boligen din mer attraktiv for kjøpere.

Kostnader knyttet opprettelse av IN-ordning (OBOS sine priser)
Kostander for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) i boligaksjeselskaper

Etablering av ordningen om Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag. Pris kr 32 500,-. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5 000,- for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige inn-betalinger. Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, (minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret). Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pris kr 26 500,-.

Styrets innstilling
Det har gjennom årene kommet flere innspill og ønsker om å etablere IN-ordning. Styret mener at dette vil kunne gi økt fleksibilitet til beboere som ønsker å nedbetale fellesgjelden sin og dermed få lavere måndelige kostnader.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen i Bjerregaardsgates Boligs. AS aksjeselskap vedtar å gjennomfø-re ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i aksjeselskapet sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **37**

Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Innhente en juridisk vurdering fra ekstern/uavhengig advokat om lovligheten av vedtak i sak 8 fra Årsmøtet i 2022.

Fremmet av: Axel Brynjulfsen

Jeg har tidligere etterspurt om styret har innhentet en juridisk vurdering av lovligheten av vedtak i sak nr 8 fra Årsmøtet avholdt 12. mai 2022. Jeg vet ikke om dette er utført. Hvis styret allerede har gjort dette, trekkes forslaget i sin helhet. Dog ber jeg om at vurderingen legges frem for fellesskapet.

Bakgrunnen for forslaget er at jeg ser for meg at de som får negative konsekvenser (økonomiske og praktiske) som følge av etablering av balkonger, kan samle seg og gå til søksmål mot fellesskapet med hjemmel i vedtektenes §9.2 jf Aksjelovens §5-21 (minoritetsvern). Jeg tenker at dette kan utløse mye uro, samt potensielt betydelige utgifter til fellesskapet i form av juridisk bistand og saksbehandling. Da mener jeg at det er elegant med en avklaring i forkant.

For ordens skyld: jeg bor selv i en hjørneleilighet med balkong mot gaten, og ingen vinduer mot bakgården. Jeg har ikke direkte egeninteresse i utfallet av balkongsaken, utover at jeg ønsker å unngå uro og kostnader for fellesskapet.

Styrets innstilling
Sak nr 8 fra Årsmøtet avholdt 12. mai 2022 knytter seg til "Bygging av balkonger mot bakgården".

Denne saken er tatt opp som en ny og oppdatert sak på årets Generalforsamling. I prosessen med omprosjekteringen og søknad til godkjenning hos PBE er flere rådgivere, konsulenter og saksbehandlere gått god for løsningen. Styret er ikke i tvil om lovligheten, og basert på dialog med OBOS og erfaring fra balkongutbygger mener styret det vil være ekstremt lite sannsynlig at et eventuell søksmål mot fellesskapet med hjemmel i vedtektenes §9.2 jf Aksjelovens §5-21 (mindretallsvern) vil vinne frem.

Styret mener det vil være unødvendig bruk av ressurser å gjennomføre en juridisk vurdering av saken fra 2022.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget til vedtak.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **83**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Allokering av styrehonorar etter "Ordinær drift" og "Balkong-aktiviteter"

Fremmet av: Axel Brynjulfsen

Balkongsaken kan potensielt bli et omfattende arbeid for styret, og jeg lurer på hvordan kostnader tilhørende dette skal allokeres. Eventuell bygging av balkonger vil gi en solid gevinst til de berørte enhetene, samtidig som leiligheter som ikke får etablere balkong, ikke vil øke i verdi. Dermed tenker jeg det er rimelig at det avklares at

alle kostnader til prosjektering, oppfølging, bygging m.fl. skal dekkes av de begunstigede enhetene, og ikke av fellesskapet. Dette inkluderer den tiden styret bruker på prosjektet, som øvrige leiligheter ikke bør betale for.

For ordens skyld: jeg bor selv i en hjørneleilighet som ikke kan etablere balkong mot bakgården.

Styrets innstilling
Balkongprosjektet er per tidspunkt lagt opp med en avtale som skal besørge prosjektet med minst mulig behov for oppfølging fra styret. Ønsket fra forslagsstiller er i så måte ivaretatt så langt det går.

Med det sagt, mener styret at revidert balkongprosjekt ikke kan ses fullt ut isolert fra boligselskapet som helhet, da eksisterende brannbalkonger fortsatt er boligselskapets ansvar.

For et borettslagstyre er det høyest uvanlig å benytte et timeregistreringssystem eller annen form for administrativ spesifisering av timebruk. Dette vil dra med seg mer tidsbruk og kostnader som styret anser unødvendig.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget til vedtak.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **77**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder:	Rasmus Steen Petersen	2024-2026
Styremedlem:	Hans Gjesme	2024-2026
Styremedlem:	Martin Schau	2025-2027
Styremedlem:	Kaj Hosam Waarie Nilsskog	2024-2026
Varamedlem:	Ida Ruth Mathisen	2025-2027
Varamedlem:	Hans Kristian Rustad	2025-2026

Protokollen signeres av:
Møteleder: Rasmus Steen Pettersen /s/
Protokollvitne: Daniel Vestøl/s/
Protokollvitne: Åse Meyer/s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5666

Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

Velkommen til årsmøte i Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. desember kl. 15:00 og lukker 19. desember kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5666

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Finansiering av balkongprosjektet

Med vennlig hilsen,
Styret i Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rasmus Steen Pettersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ida Ruth Mathisen og Hans Kristian Rustad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Finansiering av balkongprosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret kaller inn til en ekstraordinær generalforsamling for å behandle finansieringen av balkongprosjektet. Prosjektet har vært presentert og vedtatt i tidligere generalforsamlinger. Denne saken innebærer ingen endringer av prosjektet eller de kostnadsmessige rammene som ligger til grunn. Styret ønsker et eget vedtak som omhandler selve låneopptaket og fordeling av kostnadene. Dette er gjennomgått juridisk, og anbefaling fra våre rådgivere er fulgt. Det gjøres oppmerksom på at detaljer rundt kostnadsfordeling kan avvike fra tidligere uttalelser. Disse presiseres.

Ved generalforsamling 6. mai til 12. mai 2025, ble det i sak 8 vedtatt å bygge balkonger mot bakgården i henhold til saksdokumenter og godkjenning fra Plan, Bygg og Eiendom (PBE)-202552937-3 Tillatelse til tiltak. Godkjenningen gjelder oppgradering av eksisterende brannbalkonger og oppføring av nye bruksbalkonger på alle fasader inn mot lukket bakgård. Godkjenning fra PBE ble 08.08.2025 erstattet med nytt vedtak, saksnr. 202552937-18, som inkluderer godkjent dispensasjon fra TEK17 §13-7 grunnet avvik i opprinnelig dagslysberegning. Dette utgjør i praksis ingen forskjell for prosjektet.

Fordeling av kostnadene ifbm. med balkongprosjektet må løses med et såkalt skjevfordelt lån. Det er derfor nødvendig med en IN-ordning. I sak 9 i årsmøte i mai ble det vedtatt at boligaksjeselskapet oppretter individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning), og at styret inngår nødvendige avtaler for gjennomføringen. Opprettelse av IN-ordningen avventes til låneopptaket ifbm. balkongprosjektet er innvilget. Styret er i dialog med OBOS om ordningen. Ytterligere informasjon om IN-ordningen er vedlagt.

Fordeling av kostnader

- Oppføring av nye bruksbalkonger og utvidelse av brannbalkonger dekkes av den enkelte aksjonær som får ny balkong. Herunder gjelder også nye dører og eventuelle nødvendige tilpasninger (VVS, elektro).
- Vedlikehold og oppgradering av eksisterende brannbalkonger defineres som bygningens konstruksjon og skal etter vedtektenes punkt 4.2 (3) dekkes av boligselskapet. Særskilt kostnad for dette fordeles etter selskapets fordelingsnøkkel.

Vedrørende særskilt kostnad for vedlikehold/oppgradering av brannbalkonger:

Særskilt kostnad for vedlikehold/oppgradering av brannbalkonger er ihht. tilbud fra entreprenør estimert til kr 7 500 000. Styret har tidligere formidlet intensjon om at denne kostnaden i størst mulig grad dekkes av de som får balkong. At boligselskapet som helhet ikke belastes vil være i strid med vedtektene. Styret har derfor gjort en prinsipiell vurdering og foreslår at denne kostnaden settes til halvparten av estimatet, altså kr 3 750 000.

Vedrørende "ikke-ønskelige" balkonger:

Vedtaket fra GF i mai 2025 henviser til tillatelse fra PBE med utbygging av alle balkonger. På dette tidspunkt i prosessen var det fortsatt usikkert hvor mange som faktisk ønsket balkong, og styret formidlet at dette må videre behandles etter en fullstendig kartlegging. Kartleggingen viste at det er svært få som ikke ønsker balkong. Det er ingen besparelse i å fjerne disse, heller økt kostnad og usikkerhet, og dårligere helhetlig løsning. Styret trodde en mellomløsning kunne ordnes, hvor de det gjelder slipper kostnaden såfremt balkongen ikke benyttes. Dette ble formidlet i høst. Etter en omstendelig gjennomgang med Obos, av juridiske og økonomiske forhold i prosjektet, har en slik ordning vist seg å ikke være gjennomførbar. Styret vil beklage til de det gjelder, som hadde forventet seg noe annet. Prosjektet gjennomføres dermed i sin helhet ihht vedtak fra GF i mai 2025 og tillatelse fra PBE. Oppføring og utvidelse av nye bruks-/brannbalkonger dekkes den enkelte aksjonær som får ny balkong, uten unntak.

Kostnadsestimater

Justerte priser per 31.10.2025, jmf. vedlagte tilbud.

-

Balkongentreprise: kr 13 700 000 *(inklusiv særskilt kostnad vedlikehold/oppgradering av eksisterende brannbalkonger)*

- Balkongdører: kr 5 000 000
- Tilpasning/fjerning av radiatorer: kr 500 000

Finansiering

Boligaksjeselskapet må ta opp lån for å finansiere vedlikehold, oppgradering og oppføring av balkonger. Styret har mottatt tilbud fra **Dnb** på kr **20 000 000** med nedbetalingstid på **30 år** og nominell rente på **5,35%**. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i Boligselskapet sin bygningsmasse pålydende kr 36 000 000.

Dersom flertallet ikke vedtar finansiering gjennom låneopptak, vil prosjektet måtte utsettes og alternative finansieringsformer må vurderes. Dette vil medføre kostnader for boligaksjeselskapet, ettersom det allerede er påløpt utgifter knyttet til blant annet entreprenør og godkjenning fra PBE.

Planlagt oppstart

Entreprenør planlegger oppstart i slutten av januar 2026. Prosjektet er beregnet å ta 6 måneder.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å ta opp lån til balkongprosjektet på vegne av boligaksjeselskapet. IN-ordning på lånet gir beboere fleksibilitet til å nedbetale sin andel fellesgjeld, noe som kan redusere månedlige kostnader. Styret foreslår at IN-ordningen kun gjelder lånet for balkongprosjektet. IN-ordning på andre eksisterende lån kan vurderes ved et senere tidspunkt.

Forslag til vedtak

Det vedtas at styret gis fullmakt til å ta opp lån på vegne av boligaksjeselskapet for å finansiere vedlikehold, oppgradering og oppføring av balkonger. IN-ordningen på lånet etableres og administreres av styret ved innvilget låneopptak.

Vedlegg

1. IN ordning.pdf
2. Tilbud balkongdoŕer - oppdatert pdf.pdf
3. Tilbud balkongentreprenad - Oppdatert pdf.pdf

IN ordning

Visste du at individuell nedbetaling av fellesgjeld gir deg mer økonomisk frihet og mulighet for lavere felleskostnader?

Med en IN-ordning kan du selv bestemme hvordan du betaler ned fellesgjeld. IN-ordning står for individuell nedbetaling av fellesgjeld, og gjelder for deg som er andelseier i boligselskap, eller planlegger å bli det. Det betyr at du har mulighet til å betale ned din del av fellesgjelden i borettslaget.

De fleste borettslag har tatt opp et felles lån for å dekke kostnader tilknyttet boligselskapet. Det kan for eksempel være i forbindelse med bygging, oppussing eller vedlikehold. Lånet er forhandlet fram for alle boligene samlet, og fellesgjelden er din del av dette lånet.

Men hva innebærer egentlig IN-ordningen for deg som boligeier eller boligkjøper? Her er fem fordeler!

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt aksjeeier i vårt aksjeselskap å innbetale sin andel av fellesgjelden. En aksjeeier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av aksjeselskapets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra aksjeselskapet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte aksjeeiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Aksjeselskapet, ved styret, inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte aksjeeiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i aksjeselskapets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De aksjeeiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med aksjeselskapet. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på aksjeselskapets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan aksjeeieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Aksjeselskapet må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for aksjeeierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for aksjeeiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Aksjeeiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i aksjeselskapet?

IN-ordningen medfører ikke at aksjeselskapets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av aksjeselskapet. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

1. Bruk den banken du vil

Med IN-ordningen kan du bruke den banken du ønsker for å betale ned fellesgjelden. Hør med styreleder i borettslaget hva renten på fellesgjelden er i dag, slik at du vet hva du har å forholde deg til. Kanskje er du fagorganisert eller med i en annen organisasjon som gir deg god rente?

2. Verdien på boligen din stiger

Vurderer du å selge boligen din om en stund? Med mindre eller ingen fellesgjeld stiger verdien på boligen, og felleskostnadene blir mindre. Det kan gjøre boligen din mer attraktiv for kjøpere.

Kostnader knyttet opprettelse av IN-ordning (OBOS sine priser)

Kostander for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) i boligaksjeselskaper Etablering av ordningen om Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag. Pris kr 32 500,-. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5 000,- for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige inn-betalinger. Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, (minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret). Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pris kr 26 500,-.



Tilbud balkongdører

1.0 Tilbud

1.1 Om Balkongteam

Hei! 😊

Helt siden starten i 1998 har verdigrunnen vært å levere høy kvalitet på både produkter, kommunikasjon og tjenester til deg. Vi setter en ære i å sørge for fremdrift i alt det vi foretar oss. Starte i tide, bli ferdig i tide og gjøre en skikkelig god jobb. Vi vil ha det hyggelig på jobb, være litt annerledes å by deg på det lille ekstra.

Balkongteam har montert over 7 500 balkonger over 25 år og det har gitt oss en helt unik erfaring på området.
Mange av våre ansatte montører har vært med oss helt siden 2001 og til sammen har vi over 100 års erfaring.
Det er viktig for oss at du føler deg trygg under hele prosessen og at du får det du forventet,

Når du kjøper en balkong fra oss så skal føles enkelt og forutsigbart.
Vi ordner hele balkongprosessen for deg. Tegninger, byggesøknad og til slutt monteringen av din nye balkong.
Med god, hyggelig og riktig kommunikasjon sammen med deg så skaper vi ett vellykket prosjekt.

Du skal være 100 % fornøyd.

Klima og miljø.

I 2008 bestemte vi oss for å sertifisere oss som en Miljøfyrtårnbedrift. Denne beslutningen har gitt oss ny kunnskap om klimautfordringene og nye bedre rutiner for en mer miljøvennlig hverdag.

Hvert år leverer vi en miljørapport som er tilgjengelig på forespørsel. Rapporten viser resultatet hvert år når det gjelder blant annet energi, avfall, CO2 og mye annet. Alt avfall blir håndtert i henhold til vår egen miljøhåndbok. Den forteller hvordan de ulike fraksjonene skal behandles slik at vi alltid leverer avfallet til riktig sted.

Et godt arbeidsmiljø er viktig. De ansatte skal føle trivsel og trygghet i jobben. Det gir oss kontinuitet og et godt arbeidsmiljø med kollegaer man kjenner. Mange av våre medarbeidere har vært med oss helt siden 2001. Vi tror miljøarbeidet bidrar til langsiktige arbeidsforhold, både internt i bedriften og eksternt med ulike leverandører.

I tillegg ønsker Balkongteam selvfølgelig å bidra til et mer bærekraftig samfunn der vi tar vare på miljøet. Om du har spørsmål til noe av dette så er det bare å ta kontant med oss.

Vi står klare for å gi deg den beste service.
Hvis du har noen spørsmål ikke nøl med å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Balkongteam as

Ola Rask

+47 91 83 47 47

2.0 Produktbeskrivelse

1.2 Priser

Tilbudsansvarlig: Ola Rask

Tilbudsdato: 31.10.2025

Prosjekt:	**Bjerregaardsgates Boligselskap AS**
Kontaktperson:	Rasmus Steen Pettersen.
Tilbudsgrunnlag:	Befaring på stedet samt fasadeoppriss bakgård av dato 29.10.2025 fra arkitekt Rasmus Steen Pettersen (vedlagt)
Antall balkongdører:	Antall dörer er totalt 98st. Montasjen skjer i samband med øvrige arbeider. Eventuelle dører i ettertid tilbydes separat.

Priser balkongdører:

Type dør til balkonger	Pris ink. mva
Dobbelt dør utadslående - 48st	38 313
Dobbelt dør med sidevindu utadslående - 49st	44 313
Type dør til franske balkonger	
Dobbelt dør innad slående med spilerekkverk - 0st	44 063
Dobbelt dør med sidevindu innad slående med spilerekkverk - 1st	55 188

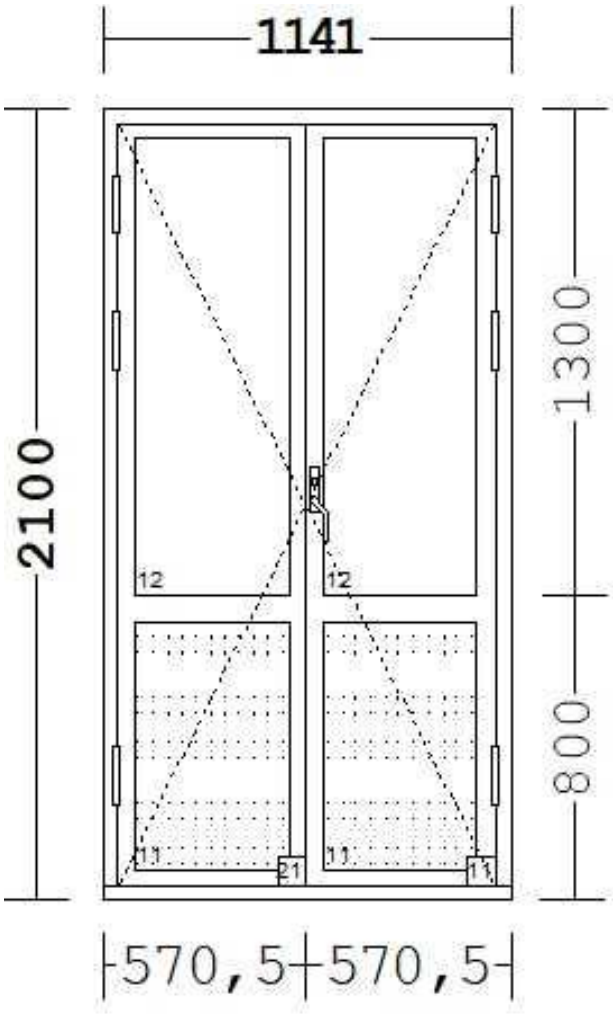
Tilbudets mengde og plasseringer

Dersom antall, størrelse, utførelse og plasseringer endres fra tilbudt mengde så vi må vi beregne prisen på nytt.

2.9 Balkongdør

Din balkongdør er av type Norgesdøren og utført i tre. Døren er testet ved Norges Byggforskningsinstitutt og tilfredsstiller alle de strenge kravene som Norsk Dør- og Vinduskontroll stiller. Innvendig og utvendig glass ved helglassdører leveres som herdet for å forhindre knusing og fremfor alt skader. Dørens utside lakkerer vi i tilnærmet samme farge som eksisterende vinduer og innsiden males hvit. 2 Lag energi S (6(SI1)h-15Ar-4h) Trinnløs luftestilling tilbydes kun på utadslående dører.

Det innvendige trinnet leveres i lakkert eikeparkett natur. Dørterskelen er overdekket med ett pvc materiale for beste funksjonalitet. Terskelhøyden kan variere og tilpasses individuelt i din leilighet. Utforingene og listverket leveres i hvitlakkert MDF (NCS 0502-Y) eller ubehandlet tre i henhold til vår standard med synlige spikerslag. Det er ikke medtatt eventuelle puss- eller maleriarbeid på innvendig vegg utenfor listverket. Eksempel på dette kan være gamle blomsterbrett som strekker seg mye lenger ut enn eksisterende listverk.



4.0 Montering

3.4 Oppmåling og informasjon i byggeperioden.
For å kunne tilpasse din nye dør så foretar vi en oppmåling i din leilighet. En uke i forveien vill du få et varsel om dette.
På oppmålingen kan du også stille alle de spørsmål som du eventuelt måtte ha, vi svarer gjerne.
For oss er det viktig at du vet hva som skal skje i byggeperioden og har derfor tatt frem en informasjonspakke.

Før prosjektet starter får du et skriv som vi kaller for beboerinfo. I boerinfoen står alt du trenger å vite om prosjektet og hva du trenger å forberede. Det står også hvilke montører som vill utføre arbeidet hos deg samt telefonnummer til prosjektlederen. Hvis du lurer på noe så er det bare å ringe han så får du svar.

Når vi skal montere din dør så får du en melding fra våre montører med en foreslått dag og tid. Den meldingen blir hengt på din dør i form av en trekant med teksten Viktig melding. Du bekrefter til montørene at det er ok eller ringer for å avtale en ny tid. Du trenger ikke å være hjemme når vi skal utføre vårt arbeid. vi trenger kun din tillatelse å gå in.

Når døren er montert så får du en melding med teksten Montert dør. Vi ber deg å sjekke at du er fornøyd med arbeidet som vi har gjort. Hvis det er noe du ikke er fornøyd med så prat med montørene eller prosjektleder, de fikser det. Den siste meldingen er Nesten ferdig. Vi informerer deg om at du kan gå ut på din nye balkong, men ikke sette ut møbler før stillaset er demontert.

Det er kun noen få ting som du trenger å tenke på i byggeperioden. At noen er hjemme på oppmåling. Forberede for montering (veiledning i beboerinfo) Bekreft montering med montører. Sjekk at du er fornøyd med arbeidet.

5.6 Noen vanlige spørsmål fra våre kunder

Må jeg være hjemme når døren skal monteres?
Nei du trenger ikke å være hjemme. Våre montører tar kontakt med deg før vi kommer.

Er det ikke risiko for innbrudd når dere bruker stillas?
Vi har i løpet av 22 år ikke hatt et eneste tilfelle av at dette har skjedd. Alle nye dører blir låst av oss og det er kun vi som har nøkkel til den døren. Så vårt svar på det er: Nei det er ikke noen fare for det.

Hvorfor bruker dere ikke sky-lift?
Dette prøvde vi i begynnelsen, men fant ut at det ikke var forsvarlig for hverken våre gutter eller beboerne. Hvis vi skal arbeide sikkert i henhold til forskriftene så ser vi ingen alternativer. Hvis en dør mot all formodning skulle åpnes utenom byggetiden så har vi stillaset som en ekstra sikring. I tilfelle en brann i leiligheten så blir også stillaset en ekstra rømningsvei. Dette er noen av fordelene med stillas.

Blir det ikke mørkt når dere bygger stillas?
Stillasene bygges kun fremfor de seksjoner som skal ha balkong. Dette blir ikke å sammenligne med et fasadearbeid der stillasene blir stående lenge og iblant også innkapslet.

Hvor lang tid bruker dere inne i leiligheten ved montering dør.
Vi bruker ca. en halv dag for selve monteringen av døren. Etter en dag eller to kommer vi tilbake og bruker ca. en halv dag for å montere listverk å gjøre oss helt ferdig. Så svaret er to halve dager.



Tilbud kun balkonger

Innhold









1.0 Tilbud

1.1 Om Balkongteam
1.2 Priser

2.0 Produktbeskrivelse

2.1 Balkongens oppheng
2.2 Ramme - bærelag
2.3 Gulv
2.4 Himling
2.5 Rekkverk og tilbehør
2.6 Avløp
2.7 Overflatebehandling
2.8 Beslagsarbeid

3.0 Søknad og dokumentasjon

3.1 Byggesøknad
3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet
3.3 Forsikringer
3.5 Brukerveiledning

4.0 Montering

4.1 Oppstartsmøte
4.2 Adkomst og lagring
4.3 Spiserom og toalett
4.4 Strøm og vann
4.5 Stillas
4.6 Montering av balkong
4.7 Rør og elektroarbeid
4.8 Rydding og avfall
4.9 Husets forutsetninger

5.0 Leverings- og betalingsvilkår

5.1 Frakt og levering
5.2 Betalingsplan og vilkår
5.3 Indeksregulering
5.4 Garantier og reklamasjonstid
5.5 Tilbudets gyldighet
5.6 Vanlige spørsmål fra våre kunder

6.0 Diverse

6.1 Referanseprosjekt / Omtaler
6.2 Bli litt bedre kjent med oss

1.0 Tilbud

1.1 Om Balkongteam

Hei! 😊

Helt siden starten i 1998 har verdigrunnen vært å levere høy kvalitet på både produkter, kommunikasjon og tjenester til deg. Vi setter en ære i å sørge for fremdrift i alt det vi foretar oss. Starte i tide, bli ferdig i tide og gjøre en skikkelig god jobb. Vi vil ha det hyggelig på jobb, være litt annerledes å by deg på det lille ekstra.

Balkongteam har montert over 7 800 balkonger over 26 år og det har gitt oss en helt unik erfaring på området.
Mange av våre ansatte montører har vært med oss helt siden 2001 og til sammen har vi over 100 års erfaring.
Det er viktig for oss at du føler deg trygg under hele prosessen og at du får det du forventet,

Når du kjøper en balkong fra oss så skal føles enkelt og forutsigbart.
Vi ordner hele balkongprosessen for deg. Tegninger, byggesøknad og til slutt monteringen av din nye balkong.
Med god, hyggelig og riktig kommunikasjon sammen med deg så skaper vi ett vellykket prosjekt.

Du skal være 100 % fornøyd.

Klima og miljø.

I 2008 bestemte vi oss for å sertifisere oss som en Miljøfyrtårnbedrift. Denne beslutningen har gitt oss ny kunnskap om klimautfordringene og nye bedre rutiner for en mer miljøvennlig hverdag.

Hvert år leverer vi en miljørapport som er tilgjengelig på forespørsel. Rapporten viser resultatet hvert år når det gjelder blant annet energi, avfall, CO2 og mye annet. Alt avfall blir håndtert i henhold til vår egen miljøhåndbok. Den forteller hvordan de ulike fraksjonene skal behandles slik at vi alltid leverer avfallet til riktig sted.

Et godt arbeidsmiljø er viktig. De ansatte skal føle trivsel og trygghet i jobben. Det gir oss kontinuitet og et godt arbeidsmiljø med kollegaer man kjenner. Mange av våre medarbeidere har vært med oss helt siden 2001. Vi tror miljøarbeidet bidrar til langsiktige arbeidsforhold, både internt i bedriften og eksternt med ulike leverandører.

I tillegg ønsker Balkongteam selvfølgelig å bidra til et mer bærekraftig samfunn der vi tar vare på miljøet. Om du har spørsmål til noe av dette så er det bare å ta kontant med oss.

Vi står klare for å gi deg den beste service.
Hvis du har noen spørsmål ikke nøl med å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Balkongteam as

Ola Rask
+47 91 83 47 47

1.2 Priser

Tilbudsansvarlig: Ola Rask

Tilbudsdato: 31.10.2025

Prosjekt:	**Bjerregaardsgates Boligselskap AS**
Kontaktperson:	**Rasmus Steen Pettersen**
Tilbudsgrunnlag:	Befaring på stedet samt tegninger fra arkitekt Rasmus Steen Pettersen (vedlagt)
Antall balkonger:	I henhold til vedlagte tegninger.
Størrelser:	Enkelbalkonger med mål 1,2 x 2,4 m. Øvrige balkonger i henhold til vedlagte fasadetegninger.
Type balkong:	Balkong type 1900 med ramme av stål. Se beskrivelse på side 5.
Rekkverk:	Stålrekkverk med stående spiler, se beskrivelse på side 6.
Skillevegger:	18 stk. skillevegger i Opalglass festet mot en stående stålsøyle i bakkant. Höjde 1,8m Åpningsbare i etasje 4-5 og faste i de øvrige etasjene.
Trapper/stiger:	4 stk. trapper mellom balkonger fra etasje 5-4 er inkludert. Åpningsbart rekkverk med en form for løsning med stiger på de 8 øvrige balkongene merket med gult. Disse må prosjekteres sammen med branningeniør for godkjent løsning.
Nedkapping:	Nedkapping av eksisterende brannbalkonger inkludert bortkjøring er inkludert.
Mannskapsrigg:	Brakke og toalett for våre montører er innberegnet i prisen og vises separat nedenfor.
Sideskjermer:	36st sideskjermer i Laminert Opalglass festes på gavelrekkverkets inside. Höjde 1,8m.

Balkongentreprise i henhold til vedlagt spesifikasjon med spilerekkverk:	10 827 329
Tegninger, nabovarsel, byggesøknad, ansvarsretter og ferdigattest (er tidigere fakturert)	40 000
Brannprosjektering (er tidigere fakturert)	30 000
Etablering og mannskapsrigg	87 600
Totalt :	**10 984 929**
Mva (25%)	2 746 232
Totalt inklusive mva : NOK	**13 731 161**

Gebyrer fra kommunen.
Kommunens søknadsgebyrer kommer i tillegg til prisen og faktureres fra kommunen direkte til sameiet/borettslaget.

Tilbudets mengde og plasseringer
Dersom antall, størrelse, utførelse og plasseringer endres fra tilbudt mengde så vi må vi beregne prisen på nytt.

2.0 Produktbeskrivelse

2.1 Balkongens oppheng

Vi lager åpninger i veggen ved balkongens gavler og monterer gavlbjelkene. Hullene støpes så igjen med ekspanderende betong slik at balkongen blir montert som en fritt hengende konstruksjon. Det er nå veggens tyngde som fungerer som en motvekt og denne metoden er brukt helt siden 1890 tallet. En stor fordel med dette er at vi ikke må utføre noe arbeid på innsiden av din vegg. I tillegg får du ingen sjenerende eller klatringsbare strekkstag på innsiden av rekkverket.

2.2 Ramme og bærelag

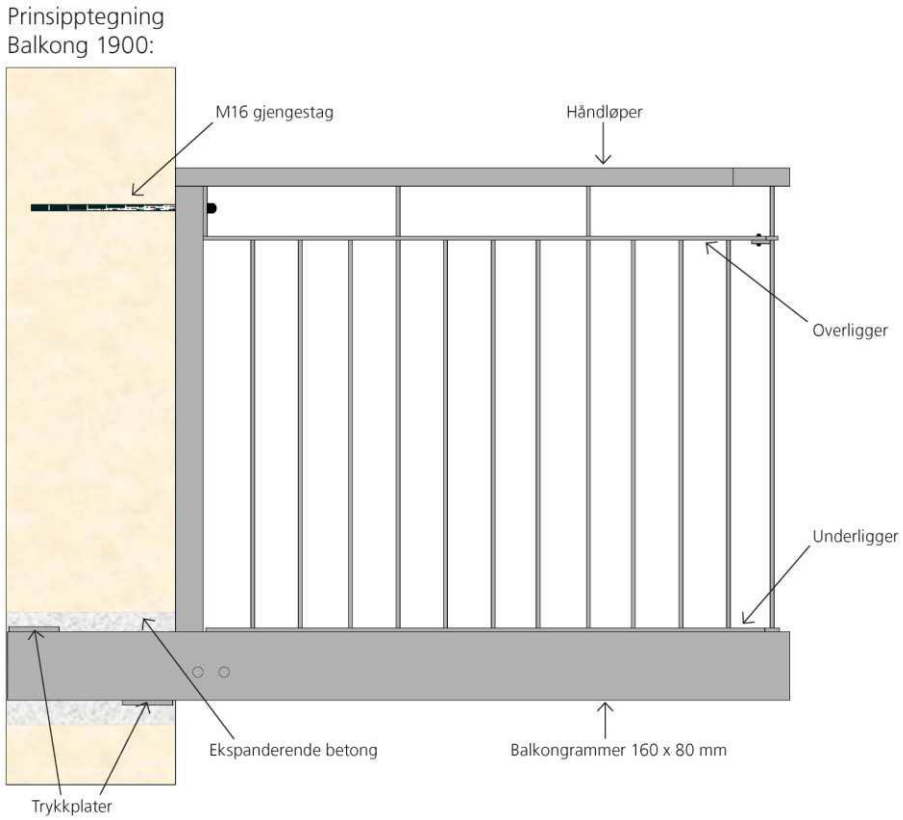
Ramme i front, bakkant og gavler samt bærelaget for ditt gulv er også laget av stål. Vi synes stål hører sammen med denne type bygninger og i tillegg kan dimensjoner holdes nede slik at den blir lett og estetisk. Vår balkong med en størrelse på for eksempel 1,5 x 3,0 meter veier faktisk bare 350 kilo!

2.3 Gulv

Som gulv på din balkong så monterer vi trykkimpregnerte bord i dimensjon 120 x 28 mm. Alle bord er i hele lengder uten skjøter og blir skrudd til underliggere i stål med egnede skruer. Under tregulvet monterer vi vannplater som sørger for at vannet transporteres til riktig sted.

2.4 Himling

Balkonghimlingen på din balkong er laget av overflatebehandlede stålplater. Vi har valgt hvit farge som standard, men andre standardfarger er også tilgjengelig.



2.5 Rekkverk og tilbehør

Balkongen er tilbudt med et tradisjonelt åpent spilerekkverk utført i stål med en høyde på 1 meter slik som du kan se på prinsippskissen ovenfor. Når balkongens høyde er mere enn 10 meter over bakken må rekkverket være 1,2 meter i henhold til forskriftene.

Kanskje du har lyst på en blomsterkasse eller to? 😊 Vi har vi tatt frem en kasse tilpasset vårt standard rekkverk.

2.6 Avløp/nedløp

Våre balkonger har som standard avløp i fremkant av balkongen i form av et utkast, da Kommunen og Byantikvaren i utgangspunktet ikke tillater nye nedløp på fasaden av estetiske hensyn. Det er dog noen tilfeller hvor dette kan tillates. Hvis balkongene henger over en port eller på andre steder der vannet kan bli et problem, så kan kommunen tillate andre løsninger. Hvis eksisterende nedløp er tilkoblet med varmekabler som må flyttes, så tilkommer kostnader for arbeide og elektriker. Dette gjelder også hvis kummen i hengrennen må flyttes. I disse tilfellene må en blikkenslager inn å gjøre jobben. Eventuelle nye nedløp leveres i standard farger.

2.7 Overflatebehandling

Alt stål i din balkong er varmforzinket i henhold til SS-ISO 1461:1999. Varmforsinkning er en av de beste metodene for å beskytte stål mot rust. Stål belagt med zink forlenger sin levetid betraktelig og det er ikke noe annet kjent materiale som gir like bra vedlikeholdsfri beskyttelse. Alt synlig stål i balkongen pulverlakkeres sort eller i valgfri kulør i henhold til RAL. Lakkering utenpå varmforsinkning øker også levetiden betraktelig. Korrosjonsklasse på din balkong = C4.

2.8 Beslagsarbeid

Mellom din balkong og vegg monterer vi et beslag som trekkes ca. 1 desimeter opp, slisses inn i veggen og fuges. Dette er bra når det ligger snø på balkongen slik at ikke fukten trenger inn i fasaden. Det utvendige terskelbeslaget ved balkongdøren sammenføyes med veggbeslaget og understøpes med betong slik at det blir stødig. Alle beslag utføres i plastisolbelagt stålplate i sort som standard, men du kan velge andre standardfarger om ønskelig.

2.9 Balkongdører er tilbudt separat og er ikke inkludert i dette tilbudet.

3.0 Søknad og dokumentasjon

3.1 Byggesøknad

Vi søker om byggetillatelse og den omfatter 1 Gnr/Bnr. Prisen for dette kan du se på side 3.
Tenk på at kommunale gebyrer tilkommer og faktureres fra kommunen direkte til dere.

Vi utarbeider tegninger, nabovarsel og en komplett byggesøknad for deg. Hvis det skulle være behov for møte med kommunen eller andre så inngår også det. Etter ferdigstillelse ordner vi med en ferdigattest for din balkong. Vi har sentral godkjenning og har i løpet av 22 år opparbeidet stor kompetanse og meget gode rutiner. Vår balkong er spesielt utviklet for å tilfredsstille de forholdsvis strenge estetiske retningslinjer som foreligger.

I enkelte tilfeller krever kommunen en egen brann eller lysprosjektering med uavhengig kontroll. Dette krever ekstern en spesialkompetanse og er på dette tidspunktet ikke inkludert.

Dersom byggetillatelse, mot formodning, ikke blir innvilget av kommunen til tross for justeringer av balkongenes mål, påløper ingen andre kostnader enn de forbundet med søknaden. Det vil si kostnad for vår søknad om byggetillatelse og kommunale gebyrer. Dersom byggesøknad blir godkjent så gjennomføres prosjektet som planlagt.

Tegninger utarbeidet av oss skal kun brukes til det prosjekt som er omhandlet i dette tilbud. Kundens eller tredjeparts eventuelle bruk av nevnte tegninger, helt eller delvis i original eller kopier, krever samtykke fra Balkongteam

3.2 Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Vi oppretter en komplett plan for helse, miljø og sikkerhet, samt forhåndsmelding til arbeidstilsynet når det er aktuelt. Dette er normalt et ansvar for deg, men overtas av oss i byggeperioden.

3.3 Forsikringer

Vi har alle nødvendige bygg-, ansvars- og personalforsikringer, inkludert skade mot tredjemann. Vårt forsikringsselskap siden starten 1998 er Gjensidige. Et gyldig forsikringsbevis vedlegges en eventuelt seinere kontrakt.

3.5 FDV

Når balkongene er ferdig montert så leverer vi en FDV,
Din nye hverdagsluksus står nå klar til bruk og du kan sende innbydelsene til dine venner 😊

4.0 Montering

4.1 Oppstartsmøte

I god tid før monteringen skal starte så gjennomfører vår prosjektleder et oppstartsmøte med deg eller en representant for gården. Her går vi igjennom alle praktiske detaljer i prosjektet og ser til at alt er forberedt.

4.2 Adkomst og lagring

Vi trenger litt plass for materialer og dette ser vi på under møtet.

4.3 Spiserom og toalett

På gaten utenfor bygningen sørger vi for å sperre av slik at vi gjør plass for guttenes spisebrakke. Alt dette er inkludert i tilbudet så det trenger du ikke å tenke på. Her plasserer vi også det brennbare som ikke skal stå for nært fasaden i tilfelle av brann.

4.4 Strøm og vann

For å utføre våre arbeider så trenger vi 63 ampere. Hvis det ikke finnes så ordner vi med det med vår elektriker. Etterpå lar vi den sitte igjen slik at dere har den for videre bruk og det er inkludert i vårt tilbud. Vi trenger også tilgang til kran med kaldt vann i forbindelse med montering og rengjøring av monteringsområdet og det pleier nesten alltid å finnes.

4.5 Stillas

Når vi skal montere din balkong og dør så må dette foregå på en måte som skaper trygge rammer for både våre montører og deg. Tung teglsten skal fires ned og nye materialer skal heises opp. Dette må skje på en trygg måte for å unngå fare og skade på mennesker og materialer. Vi bruker stillas med elektriske vinsjer istedenfor andre alternativer. Stillaset dekker vi med netting for å hindre eventuelle gjenstander fra å falle ned. En liten sten blir fort tung og farlig.

Det fine med stillas er også at vi får et tak som forhindrer fukt å trenge inn i materialer og arbeidsklær. Sistnevnte er viktig for arbeidsmiljøet til våre montører som er på jobb i all slags vær. Har du varer som du trenger å heise opp eller ned? Bare spør montasjegutta så kan de sikkert hjelpe deg 😊

NB! Vi monterer kun stillas fremfor de seksjoner som skal ha balkong og minimerer tiden så mye vi kan.

4.6 Montering

All montering balkongen er inkludert i prisen.

4.7 Rør - Elektro - Brannstiger

På innsiden av veggen der din dør skal monteres så kan det finnes el eller rørledninger. Dette må du sørge for å få fjernet før vi kommer og er ikke inkludert, men dette kan vi se mere på under oppmålingen. Trenger du hjelp så har vi kontakt med både elektriker og rørlegger som er vant med denne situasjonen.
Hvis det er montert brannstiger på fasaden så fjerner vi dem uten kostnad for deg. Remontering av brannstigene inngår derimot ikke da dette må utføres av et godkjent firma.

4.8 Rydding og avfall

Eventuelle normale skader på beplantning og mark etter våre arbeider er ikke inkludert.
Vi foretar en kontinuerlig rydding av arbeidsplassen og alt avfall behandles i henhold til vår miljøhåndbok. Dette gjelder spesielt ditt vindu som kan inneholde både PCB og klorparafiner. Disse stables og hentes for seinere destrueres på riktig måte. Vi rengjør med vann rundt monteringsområdet, men spyling av hele fasaden inngår ikke. Hvis vi skulle oppdage asbest så må dette behandles spesielt og er ikke medregnet.

4.9 Husets forutsetninger

Ytterveggene må være massivt tegl av tilstrekkelig kvalitet, tykkelse minimum 38 cm. Det forutsettes at eksisterende murpuss er av normal kvalitet.

5.0 Leverings- og betalingsvilkår

5.1 Frakt/levering

Transport av alt materiale til din balkong og dør er inkludert i prisen.

5.2 Kontrakt, betalingsplan og vilkår

I henhold til en eventuell seinere avtale.
Som kontrakt benytter vi Norsk Standard.
Som underlag for prosjektering så bruker vi TEK-17 Teknisk forskrift.

5.3 Indeksregulering

Fast pris uten indexregulering. Gjelder under forutsetning at prosjektet er ferdigmontert senest uke 27 2026.

5.4 Garantier og reklamasjonstid

Garanti- og reklamasjonstid på din balkong og dør er 5 år.

5.5 Tilbudets gyldighet

Tilbudet gjelder i 60 dager fra tilbudsdato.

5.6 Noen vanlige spørsmål fra våre kunder

Må jeg være hjemme når døren skal monteres?

Nei du trenger ikke å være hjemme. Våre montører tar kontakt med deg før vi kommer.

Er det ikke risiko for innbrudd når dere bruker stillas?

Vi har i løpet av 22 år ikke hatt et eneste tilfelle av at dette har skjedd. Alle nye dører blir låst av oss og det er kun vi som har nøkkel til den døren. Så vårt svar på det er: Nei det er ikke noen fare for det.

Hvorfor bruker dere ikke sky-lift?

Dette prøvde vi i begynnelsen, men fant ut at det ikke var forsvarlig for hverken våre gutter eller beboerne. Hvis vi skal arbeide sikkert i henhold til forskriftene så ser vi ingen alternativer. Hvis en dør mot all formodning skulle åpnes utenom byggetiden så har vi stillaset som en ekstra sikring. I tilfelle en brann i leiligheten så blir også stillaset en ekstra rømningsvei. Dette er noen av fordelene med stillas.

Blir det ikke mørkt når dere bygger stillas?

Stillasene bygges kun fremfor de seksjoner som skal ha balkong. Dette blir ikke å sammenligne med et fasadearbeid der stillasene blir stående lenge og iblant også innkapslet.

Hvor lang tid bruker dere inne i leiligheten ved montering dør.

Vi bruker ca. en halv dag for selve monteringen av døren. Etter en dag eller to kommer vi tilbake og bruker ca. en halv dag for å montere listverk å gjøre oss helt ferdig. Så svaret er to halve dager.

6.1 Referanseprosjekt

Tilbudt rekkverk i glass.





Vika borettslag Oslo. Litt annerledes rekkverk med innlagte ornamenter.



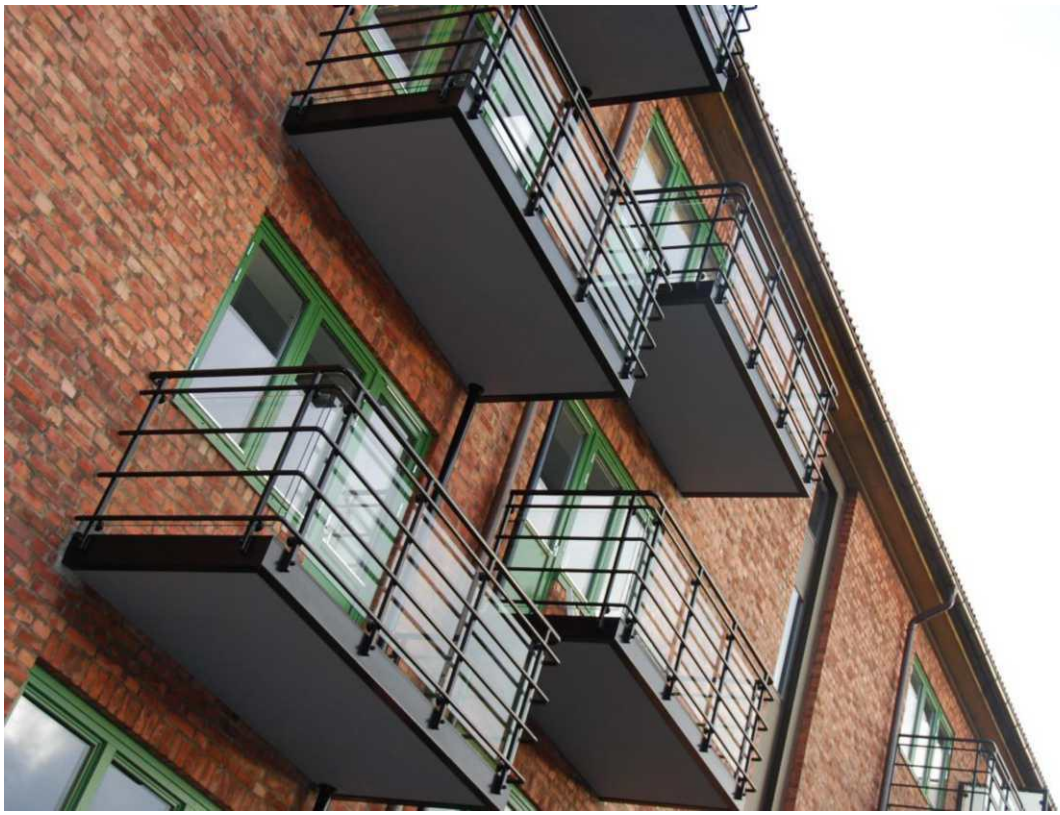
Vallegata 9 Oslo. Glassrekkverk med horisontale rør i stål. Her ønsket kunden en hvit balkongramme.



Thorvald Meyers gate 85. Vårt standard rekkeverk type 1900.



Dælenenenggata 9. Vårt standard rekkverk med våre tilpassede blomsterkasser.



Dælenengen Byggeselskap. Rekkverk i glass som Vallegata 9 men i sort farge.



Jørgen Løvlands gate 25 Oslo. Nye brannbalkonger. Rekkverk utført som originalutførelse da dette var et krav.



Løvenskioldsgate 22 Oslo. Rekkverk med plater på innsiden.



Tøyen Bygg II Oslo. Nye balkonger med rekkverk av stål utført i originalutførelse. Sideskjermer i frostet glass.



Uranienborgveien 17 Oslo. Spesialbalkong der kunden ønsket en annerledes balkongramme.



Treschow Terrasse A Oslo. Enkeltbalkonger og doble med åpningsbare glassvegger.



Fagerborggata 54 Oslo. Her ønsket kommunen et utrykk i betong. Vi ordnet det, men av andre materialer pga. vekt.



Collettes gate 12 Oslo. Sånn kan det se ut når det er ferdig. En ny hverdagsluksus på plass 😊

Noen flere eksempler på en hverdagsluksus innen rekkevidde



Inviter venner på middag, like koselig som en picnic men du har alt du trenger på innsiden.



Med en balkong har du alltid plass til en liten egen urtehage.



Litt frisk luft, et par gode brødskiver og te med honning er en perfekt måte å starte på dagen på.



Mormors klesvask lukter ekstra friskt og godt når de kan tørke på balkongen.



Dette er noen av omtalene som kunder har skrevet om oss på gule sider. Vil du se flere omtaler, gå inn på www.gulesider.no eller google og søk Balkongteam.

★★★★★

Proffe til fingerspissene

Etter vurdering av 3 balkongaktører for å montere balkonger i vårt borettslag, valgte vi Balkongteam selv om de var dyrere enn de andre. Vi skjønte at med dette teamet ville prosjektet bli gjennomført til riktig tid og kvalitet, og med minst tidsbruk (i forhold til oppfølging) for vår del, noe som var viktig. Og vi tok ikke feil. Fra start til slutt var våre kontaktpersoner tilgjengelige når vi trengte det og de gav oss god informasjon underveis. De utførte alt til riktig tid og balkongene nytes nå av fornøyde beboere. Signatur: B. V. Kittelsen

★★★★★

De beste

Vi er et sameiet med en gård fra 1890-tallet som har mye erfaring med håndtverkere etterhvert som vi har rehabilitert gården som hadde stort vedlikeholdsetterslep. Og med blandede erfaringer.. Av de firmaene vi har brukt opp gjennomårene er Balkong Team desidert det mest profesjonelle. Jeg har ennå tilgode å møte en så gjennomført planlagt god prosess som den Balkong Team gjorde. I detaljer og i helhet. Balkong Team gjør jobben slik du tror den skal gjøres, men aldri skjer i virkeligheten. Styreleder IB

★★★★★

Fantastiske Balkongteam!

I Schweigaardsgate 69 valgte vi Balkongteam som leverandør av vår balkongløsning. Fra dag en til ferdig balkong leverte Balkongteam varene i aldeles toppklasse! Jeg anbefaler denne leverandøren på det varmeste. Richard Gulbrandsen, 91 31 25 77

★★★★★

Balkongteam

Et av de mest seriøse firmaer undertegned har vært borti, alt til punkt og prikke, kvalitets-sikring på øverste nivå. Produktet er forøvrig førsteklasses. Lars-Harald Riiber

Balkonger fra Balkongteam

Vi har nå fått 11 balkonger i Hermann Fossgt 22 på St Hanshaugen. Balkongteam har gjort et meget profesjonelt godt arbeide.Vi har hatt endel frem og tilbake ang antall balkonger, men det har Balkongteam håndtert meget profesjonelt. Jeg anbefaler Balkongteam på det sterkeste. Styreleder i Hermann Fossgt 22. Kåre Sponberg

★★★★★

Kudos

Balkongteam satte opp balkongene i Københavngata 17 i Oslo. Resultatet ble strålende! I tillegg vil jeg påpeke at de hadde en meget høflig og serviceinnstilt væremåte underveis (typisk svensker). Eks: Det viste seg å være noe galtmed balkongdøren min. Balkongteam svarte på mailen samme dag og uken etter var min nye balkongdør på plass. Kudos! Thomas Peel



Balkongteam AS

Vi har oppfattet Balkongteam as som et meget seriøst firma som er lette å samarbeide med og som aldri løper fra sitt garantiansvar.Jobben som ble utført var proffesjonell og flott. Firmaet kan anbefales på det varmeste. Marit Kvernstrøm



Godt fornøyd med Balkongteam

Nå 2 år etter er vi fortsatt meget godt fornøyd med balkongene fra Balkongteam. Prosessen ble håndtert på en ryddig måte både mot oss som kunde og overfor Plan og Bygg. Mvh Styreleder Thomas Heftyes gate 60 AS



Best på balkong!

Utrolig kjappe, ryddige gutter. Hadde ikke engang støv på kjøkkenet når de hadde gjort hull i veggen. Flotte balkonger ble de også og snart sitter de på hvert eneste hus i nabolaget. Kan virkelig rekommenderes :-)



Veldig profesjonelt firma

Vi fikk balkonger ifjor, og er superfornøyd med Balkongteam. De er veldig profesjonelle, og service-innstilt. De holder det de lover. De kan trygt anbefales! Heidi.



Bra!

At Balkongteam tillater seg frekkheten å sende ut e-mail til tidligere kunder og be om en omtale viser bare hvor stor tro og tillit de har til verdien de leverer sine kunder. Arbeidet ble gjort som planlagt, vi fikk god informasjon underveis og de gjorde sitt for at arbeidet skulle påvirke meg i minst mulig grad (annet enn resultatet, naturligvis). Jeg er veldig fornøyd med arbeidet de gjorde, og vi fikk også god informasjon om hvordan balkongene skulle vedlikeholdes for å bevare den best mulig. Anbefales! Nils Magnus



Styreleder

Alle trinn: anbud, planlegging og gjennomføring ble forbilledlig gjennomført og balkongene er flotte. Småfeil på balkongdør som ble oppdaget i etterkant ble fikset greit og enkelt. Prikken over i-en må bli den svært gode informasjonen til alle beboere om alle forhold vedrørende prosjektet. Utmerket! T Larsen

Bli litt mere kjent med oss 😊



Ola Rask: Salg/utvikling/miljø/personal og eier Ansatt siden 1998
Jeg prøver å sørge for at produktene og firmaet hele tiden utvikles etter dine ønsker og behov. Jeg startet Balkongteam sammen med min kompanjong Fredrik i 1998 men har arbeidet med balkonger helt siden 80 tallet.

Når mange andre tenker standard så prøver vi å se andre muligheter for å kunne tilpasse balkongene best mulig både estetisk, teknisk og økonomisk på akkurat ditt prosjekt.

Alle våre kunder skal være fornøyde. Vi skal starte i tide, gjøre en god jobb og være ferdig i tide. Dette er noe som vi har arbeidet for i over 20 år. Av de tilbakemeldinger som vi får fra våre kunder så tror jeg at vi har lykkets vedlig bra med det. Jeg håper vi kan få tilfelle å hjelpe deg med balkong.



Fredrik Granberg: Byggesøk/innkjøp/adm. og eier. Ansatt siden 1998
Jeg startet Balkongteam sammen med Ola i 1998 men har som han arbeidet med balkonger siden 90 tallet.

Jeg sørger for byggesøknader slik at vi skal kunne overholde våre vurderinger om utførelse og leveranse. For øvrig er logistikk, økonomi samt administrasjon mine oppgaver firmaet.

Fremdrift i alt vi foretar oss er veldig viktig for meg. Vi skal prøve å se problemene innen de oppstår for å unnvike unødvendige kostnader både for oss og våre kunder. Ekstra kostnader i et prosjekt er veldig kjedelig synes jeg. Godt planerte og komplette tilbud liker jeg slik at vi får en forutsigbar prosess.



Thor Hammer: Salg Ansatt siden 2012
Jeg startet i Balkongteam i 2012 og har siden dess arbeidet med salg av balkonger på samme måte som Ola, men er mere rettet mot balkonger til de gamle bygårdene i sentrum som er min spesialitet.

Det å kunne kombinere kundenes ønskemål med min erfaring etter tusentalls balkonger er en hyggelig prosess. Det er mange spørsmål for den som ikke er innsatt og jeg svarer mere enn gjerne på dine spørsmål.



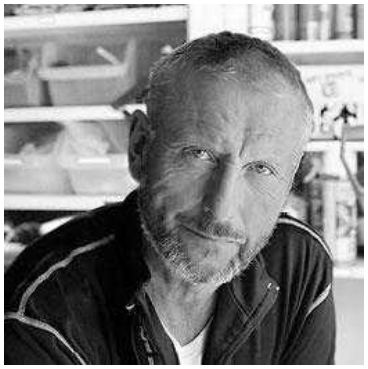
Ómar Sunal Prosjektleder/reklamasjoner Ansatt siden 2018
Islendingen Ómar ble en del av Balkongteam etter et langt og positivt samarbeid. Han er en meget dyktig og rolig type som liker å trene. Han holder styr på små og store gjøremål i byggeprosessen; som oppstartsmøter, montering, stillaser og lifter og alt som hører til i en byggeprosess. Spør han om det som skjer underveis og han sørger for svar og fremdrift.



Robert Solberg: Prosjektkoordinator Ansatt siden 2015
Jeg er ansatt siden 2015 i Balkongteam. Er utdannet byggmester og prosjektkoordinator på våre prosjekt.

Jeg liker utfordringen i store prosjekt der det er mange detaljer og holde orden på. Til sammen med Ómar og de andre gutta så ser vi til at ting skjer i tide og på den riktige måten slik at vi får vellykkede prosjekt.

Orden på byggeplassen og sikker gjennomførelse for alle skal være en vane. For meg skal hvert prosjekt være en referanse for neste prosjekt.



Terje Drengsrud: Prosjektassistent Ansatt siden 2013
2013 ble jeg ansatt i Balkongteam og arbeider nå deltid som prosjektassistent til de som trenger hjelp. Er vel litt av en altmuligmann som ordner, henter, fikser og leverer de ting som trengs på de forskjellige byggene, jeg liker å være i farta.

I tilfelle vi får noen reklamasjoner så ordner jeg med det til sammen med gutta. Det å fikse en eventuell reklamasjon så fort som mulig er viktig synes vi. Har vi gjort feil så har vi, da får vi bare rette på det.



Stefan Johansson: Montør Ansatt siden 2001
Stefan er en dreven montør som har vært med oss lenge, siden 2001. Han jobber oftest med Sven Erik og har firmaets bredeste smil. Når noen snakker om kunsten å trylle så møter vi her en som faktisk kan det, både privat og på jobb.



Sven Erik Eriksson: Montør ansatt siden 2001.
Sven Erik er en av de gamle traverne i Balkongteam. Han har erfaring av balkonger siden 80 tallet. Sven Erik jobber oftest på team med Stefan og du finner dem på et stillas noen steder i Oslo.



Jimmy Rehn: Montør Ansatt siden 2010
Som far så sønn. Jimmy fulgte i sin fars fotspor og kom til oss i 2010. Jimmy begynte først som vikar, men ble værende. En dyktig kar og praktiker som vi setter stor pris likt alle andre.



Christer Rydén: Montør Ansatt siden 2015
Christer ble en av teamet til Jimmy i 2015. Arbeidsom, nøyaktig og tålmodig som få. Det er kjekt for en kar som også liker å ta seg en fisketur.



Erkki Millaskangas: Montør Ansatt siden 2001
En kunnskapsrik og dreven montør som har vært med oss siden 2001. Erkki er blid og pratsom. Spør han gjerne om en god historie hvis du har et par timer til overs 😊



Magnus Bergmark: Montør Ansatt siden 2021
Magnus er en type som liker at det skjer noe rundt han. Han har litt problemer med å sitte stille. Det tenker vi passer perfekt når han skal klatre i stillaser og montere balkonger. En veldig positiv type som ikke ser noen problemer.

Vi står alle klare for å gi den den beste service! 😊 Bare ring hvis du lurer på noe.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 16.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.12.25
Selskapsnummer: 5666 **Selskapsnavn:** Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rasmus Steen Pettersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ida Ruth Mathisen og Hans Kristian Rustad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Finansiering av balkongprosjektet

Det vedtas at styret gis fullmakt til å ta opp lån på vegne av boligaksjeselskapet for å finansiere vedlikehold, oppgradering og oppføring av balkonger. IN-ordningen på lånet etableres og administreres av styret ved innvilget låneopptak.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Bjerrgaardsgt.

56 B

Inr. 8/11/1933

Våningsh.

Anmelder
& Tegninger

Nr 611
1933

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 56 B Bjerregaardsgate

Indlevert 18 mai 1933

Attestert

Duplikat sendt brandchefen

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

Kristiania den 18 mai 1933

A. Skilland

Opm.chefen jr. 439
Mott 20 MAJ 1933

Reg. chefen jr nr. Bjerregaard 56 B
mott 22 MAJ 1933

Oversendes hr. reguleringschefen

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

Oslo opmålingsvesen 22 mai 1933.

Skilland

F. Olsen

2

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN 002097 -7.JUN.1933 REGISTRERAVD.

OSLO VANN & KLOAKKVES. R

M/O

Bjerregaards gt. 56B
Bygn.chefens eksp. av 22/5 33

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjene og byggelinjen er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

Casparis gate er regulert 15,7 m. bred og Bjerregaards gate 15,7 m. bred med 5 m. tilbaketrukket byggelinje på nordvestsiden

De regulerte reviderte høider på fortaugkant og innerkant fortåg samt ved byggelinjen er påført situasjonsplanen med blå tall.

Oslo reguleringsvesen den 6/6 1933.

I reguleringssjefens fravær

O. Hjelm

Th. Steyer

Th.St./VH

J.nr.2097/1933. Matr.nr. 56B Bjerregaardsgt.

Tilbakesendes herr bygningschefen i Oslo.

Der må anordnes ett kloakkuttrekk for hvert matr.nr. (blokk)

Kjellergulvets høide kan ikke approberes forinnen nødvendige ledninger, under hensyntagen til uttrekk for hvert matr.nr., er inntegnet i planene og nødvendige snitt er vedlagt.

Når disse tegninger innkommer, bes saken oversendt hertil til approbasjon av kjellergulvets beliggenhet.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 22. juni 1933.

Byr 81
mot. 22 JUN 1933 83

Ove Aas

Bf 9 Brandskyddet.

Th. Stenersen

Fremsendes Oslo kulturråd til uttalelse
Oslo 26/6-33
O. Kielland

EB/VW.

3

Ad: 56b Bjerregårdsgate, jnr. 1194/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 75, 76 2 og 5, 71 2 og 74 1 anbefales ikke gitt efter de foreliggende planer.

Oslo helseråd den 10. juli 1933.

A. Dietrichson

Byg... mott. 11 JUL. 1933 811/33

Vilh. W. Wolff

I henh. t. helserådets påtegning kan anm. ikke godkjennes.
Meddeles tilliksmed reg. sluttes, vann- og kloakkv. og brannvesenets bemerkninger.

Oslo 13/7-33

Meddelt 13/7-33. A. Skilland

Dx 12/13

Oversendes Oslo helseråd i anl. bl. 10-13

Oslo 15/7-33

C. Knagenhjelm

EB/VW.

Ad: 56b Bjerregårdsgate, jnr. 1321/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71 2, 74 1, 75, 76 2 og 5 og 104 6 anbefales gitt på følgende betingelser:

Der må innredes 3 vaskerum med rulle og tørkerum i kjeller. Tørkerum må opvarmes og ha avtrekk til pipe samt frisklufttilførsel.

Høiden i vaskerum og fyrrum samt rulle må være minst 2.20 m.

Regler for innredning av W.C. rum må følges undtatt kravet om direkte lys.

Fyrhuset og varmeanlegget må anmeldes særskilt.

Der må konfereres med helserådet om plan for ventilasjon.

Forøvrig forutsettes bygningslovens bestemmelser og forskrifter overholdt.

Oslo helseråd den 8. august 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt

Byg... kontorets l.nr. 811/33 - 8 AUG. 1933

Vilh. W. Wolff

4

R. d. til ianstilling.

Oslo 9/8-33

811/33

G. Skilland

Tilbakesendes hr. bygningssjefen.
Der tillr. tilmdr. i henh. til § 7 fra:
X. § 71 2 for gesimshøiden ca 16 m.
X. § 74 1 for etasjeantallet (5 etj.)
X. § 89 2 for manglende tilstrekkel. adk. til to trapper.
X § 89 3 for bebyggelse i mer enn 3 etj. med 1 trapp.
Der tillr. bygningsrådets tilmdr. fra:
X § 75/76 2 og 5 for gårdspl. mindre enn tillr. samt gesimsh. mot gårdspl.
X Bs § 104 6 for for liten lysflate i enkelte rom.

Videre bemerkes:

1. Kartforretning må avholdes og måleb. tinglyses
2. Gateregulerings- og byggelinjer må ordnes ved meddelelse fra rådmann før tilmdr. gis.
3. Fasadene må godkjennes.
4. Fundamenteringsforslag må fremsendes og godkj.
5. Det må ved st. beregn. redegjøres for forutsatt konstruksjoner.
6. Kloakken i sine hovedtrekk og fellesgårdens beliggenhet må godkj. av Kloakkvesenet.
7. Der må fremkommes redegj. for isolasjon av ytterv. vegger.
8. Der må redegjøres for isolasjon av det flate tak.
9. Der må redegjøres for isolasjon av skillevegge mellom leiligheter.
10. Centralvarmeanl. må tilleggsanm.
11. Kjøleggsarb. må særsk. anm. til anm.- og kloakkv.
12. Innhegn. og forhavens behandl. må tilleggsanm.
13. Tinglyst utskr. for fellesgårdsplass må fremsendes
14. Det må avgis tinglyst utskr. for de andre matr. nr. rett til å kjøre over nr. 56 2 gårdsplass.

811
1933.

5

Ekspedisjons=Dokument 2.

angående Våningshus

på matr.nr. 56 b i Gjerpegårdsgate

Innlevert Attestert

---

15. Avdelingsv. må utføres i h. t. § 85.
16. Vinduer mot Caspalisgate hvis ändret. Kummer gründes nærmer enn 2.20 m. må gjøres innadslående.
17. § 93 må befølges.
18. Kotter i enkeer må utføres av ildfaste materialer
19. Innkjørselsport må utføres i h. t. § 95 5.
Fecilokker må ikke anbs. i bader i kjeller. Ansvarssertk. for mur og armert betong må fremsendes.

Godkjennelse kan ikke meddeles før:
De under ~~1.~~ 2. ~~3.~~ 4. ~~5.~~ ~~6.~~ ~~7.~~ ~~8.~~ ~~9.~~ ~~10.~~ ~~11.~~ og ~~12.~~ nevnte ändringer er utført.
De under punkt 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 12. 13 og 14 nevnte forhold er ordnet.

Oslo 15/8. 33
for inspektionen
H. M. Faye

6

Fasaderådet hos i møte 18/8 d. besluttet:
„Anbefales godkjennt."
Oslo 19/8.33
A. Kjelland

Ad: matr.nr. 56 b Bjerregaardsgt.
J.nr. 811/1933.

Foreligges Oslo bygningsråd i anledning bygningsloven

§71[2] for gesimshøiden (ca. 15.70)

§ 74[1] for etasjeantallet (5 etasjer).

§89[2] for manglende uhindret adkomst til 2 trapper.

§89[3] for bebyggelse i mere enn 3 etasjer med kun 1 trapp.

§75/76[2] for gårdsplassens minste utstrekning

§75/76[5] for gesimshøiden mot gårdsplassen

samt i anledning godkjennelse av fasader.

Branstyret, helserådet og fasaderådet anbefaler anmeldelsen.

Der innstilles:

Undtagelse fra bygningslovens §§ 71[2]-, 74[1]-, og 89[2] og anbefales på de av brandstyret og helserådet nevnte betingelser.

Undtagelse fra bygningslovens §§ 75/76[2] og [5] meddelas på de av brandstyret og helserådet nevnte betingelser.

Fasadene godkjennes.

Oslo den 22. august 1933.

A. Kjelland

10- 23/8.33.

4- 30/8.33.

7

Bygningsrådet har i møte 30/8 d.å. besluttet som innstillet saavit: „Rådet forutsetter at fasadene utføres som spekemur."

Videre bemerkes: Anbl. 12a § 104 c meddeles.

Opmålingsclausus pålegning

Kelvinådals pålegning av 8/8.

Bygn. insp. innstilling pkt A.B.C.D. 1,2,4,5,6,7,8,9,10,11,12 13,14,15,16,17,18,19,20,21 og 22.

Forøvrig henholder man sig til skrivelse tilsendt av 13/7. d.å.

Oslo 31/8-33

E. Kielland

Meddeles

meddelt 31/8-33

R 14/9 8/11 33

N.d. i anl. bl. 14-19

Oslo 1/9-33

Skjønsberg

Bf. 20 Forhandlet pr. dg (meddelt 12/9-33)

B/MS.
J.nr.811/1933.

Ad:56 b Bjerregaardsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning av blad 14-19. Idet der for øvrig henvises til min innstilling av 15. august d.å. bemerkes:

Der tiltrenges undtagelse fra forskriftenes § 3,1 c for 1½ stens utvendige vegger i 2. etasje.

Videre bemerkes at gavlvegger forutsettes utført i armert betong.

Oslo den 15. september 1933.

G. Bugge.

Bygn. insp. innst. i anl. bl. 14-19 tilbres og meddeles.

meddelt 16/9-33

Oslo 16/9-33

E. Kielland

8

N/MS.
J.nr.811/1933.

Ad: 56 b Bjerregaardsgate.

Oversendes herr bygningschefen i anledning av blad 23-25 (Dep. undtagelse). Godkjennelse kan ikke meddeles för punktene 1,4,5,6,8,9, 10,12,13 og 14 i min innstilling av 15. august er bragt iorden.

Oslo den 13.desember 1933.
for inspektøren
H. M. Faye

Bygn. insp. innst. tiltres og meddeles
meddelt 15/12 33 Oslo 14/12 33
A. Skilland

R 26 anbefaler ansn. ell. fr bifall
Ekm.

T. K. i aud. kl. 26
Oslo 4/2-34
Ekmagnus

T. Nabbegrundes br. bygn. dispen. ansn. bl. 26 anbefales imøtekom.
Oslo 7/2 34
T. Pettersen

M. d. i aud. kl. 26
Oslo 8/2-34
Ekmagnus

N. B. 81/37. G

Ekspedisjons-Dokument 3.

angående våningshus

på matr.-nr. 56 b Bjerregaardsgate

Innlevert Attestert

Ad: 56 b Bjerregaardsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning av blad 26.

Andragendet anbefales innvilget.

Oslo den 9. februar 1934.

G Wiig

Andragendet bl. 26 innvilges.
Oslo 10/2-34
A. Kristiansen

Mesdech 12/2-34.

Bl 28

Oversendes hr. brandchefen i anl. bl. 28
Oslo, 4/4-34
Olaussen

10

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Da brandstyret som bekjent ved bygninger av her omhandlede art kun forlanger balkonger fra med 4. etasje, kan brandvesenet for sitt vedkommende anbefale andragendet bl. 28 på betingelse av at samtlige leiligheter i 3. etasje forsynes med redningstaug.

Oslo Brandvesen den 6. april 1934.

For brandchefen

Byg. m. 811/33 -7 APRIL 1934

N. d. i aud. bl. 28
Oslo 7/4 34

adb.

N/MS.
Jnr. 811/1933.

Ad:56 b Bjerregaardsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen i anledning av blad 28 som anbefales innvilget under henvisning til brandchefens foranstående påtegning.

Oslo den 10. april 1934.

Andragendet bl. 28 innvilges.
Oslo 10/4 34

Andragendet bl. 28 kan ikke innvilges fra departementet kan innvilget i slörfeningen av brandbalkongene i 3die etasje.
meddeles.
mandet 21/4 34

Oslo 20/4 34

N/MS.
J.nr. 811/1933.

Ad:56 b Bjerregaardsgate.

Oversendes herr bygningschefen i anledning av blad 29/30 (Dep. undtagelse for brandbalkonger), hvortil herfra intet å bemerke.

Oslo den 7. juli 1934.

G. Bergh.

Oversendes herr bygningsinspektøren til besiktigelse
Oslo 8/12-34 G. Bergh.

GM/VW.

Ad: 56b Bjerregårdsgate, jnr. 577/34.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 15. desember 1934.

Efter bemyndigelse

Axel Ihm

Bygn... mott... 15 DEC. 1934

Overrandes hr brandchefen til besiktigelse
Oslo 15/12-34 G. Bergh.

2525/34

Tilbakesendes hr. bygningsinspektøren
Intet å bemerke.
Oslo brandvesen den 27. desember 1934

E. Hagen

Bygn. chefens kont.
mottatt: 27 DEC. 1934

12

Oversendes her oppmålingskartet med forslag om kartfestningen er utført og kinglet og hvilket matr. nr.

Oslo 27/12-34 [illegible]

Opm.skr. j. nr. ____
Mott: 27. DEC. 1934

Tilbakesendes her bygningsinspektøren. Det her omhandlede bygg er en del av det hele utbyggede kvartal som ved kartforetning 9/4-1934, kgl. 8/5-1934 har fått matr. nr. 56 Bjerregårds gate. Påtegn. på delingen er ikke innkommet

Oslo 4/1-1935

Byg
mott 3-JAN 1935

21/3

[illegible]

Oversendes her nærkartet med forespørsel om gateopparbeidelsen er sådan ordnet at f. eks kan godkjennes

Oslo 28/11-35. [illegible]

21/3. JS/IJn.

Bjerregaards gate 56.
Påtegn. 28/11-35 fra bygn.kt.

./. Tilbakesendes med bilag herr bygningsinspektøren under henvisning til påtegningsskrivelse av d.d. angående Bjerregaards gate 56.

Oslo vei-vesen, den 30 november 1935.

30 NOV. 1935

OSLO
21/4
OSLO-VEIVESEN

[illegible]

Oversendes herr byggherren til behørig efterretning

Oslo 3/12-35. [illegible]

13

N-D j nr 811/33

Ekspedisjons-Dokument 4.

angående

på matr.-nr. 56 b Bjerregaardsgate

Innlevert Attestert

N/MS.
J.nr. 811/1933.

Ad: 56 b Bjerregaardsgate, nytt nr. 56 Bjerregaardsgate.

Oversendes herr bygningschefen for å meddeles godkjennelse.

De i innstilling av 15. august 1933 punkt 13,14 utgår under henvisning til opmålingschefens påtegning av 4. januar 1935.

Oslo den 8. januar 1936.

for inspektøren
A. C. Olsen

Godkjennes.
Oslo 9/1.36.
A. Skulland

meddelt 10/1 36
Olsen

Blankett nr. 680.

RICH. ANDVORD

Skjema nr. 1.

Bygge-anmeldelse.

Nr. 8 11 1933

Ferdig attestert 5-3-1937

Bygningsrådet har under 19. desember 1928 for anmeldelse angående nybygning til- og påbygning samt forandringer vedtatt dette skjema (nr. 1) som av anmelderen skal nøiaktig utfylles for hver post, og innleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster som ikke vedkommer det anmeldte arbeide anføres dette uttrykkelig. Alle mål, som er nødvendig for å prøve byggverkets lovmedholdighet, skal være innskrevet i tegningene og angitt i teksten. Arbeider, som utføres inntil nabogrense, skal anmeldes for vedkommende nabo i henhold til lov av 27. mai 1887 § 3 angående naboeiendomsforhold. *I planene må det anvendte materiale for vegger være betegnet på kjennelig måte f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, tre, rabitz, jernbetong, betong o. s. v. Ved forandringsarbeide skal gammelt og nytt særskilt anmerkes.* I fasadetegning og snitt angis det bestemte plan for fortåg, gårdspiess og likeledes dybde for kjellergulv, area og fundamenter, alt tydelig med innskrevne mål, særlig dybden ved alle nabogrenser. Ennvidere bygningens og etasjenes høide m. v. Tegningene der skal innleveres i 2 sett, hvorav det ene på *uopklebet tracing lærret*, med *sorte streker* skal være datert samt *signert*. Tegningene skal være brettet i format 22 · 34 cm med tekst og tegning synlig.

Anmeldelsen innsendes gjennem bygningskontrollen.

Jnr.

Til

bygningschefen. i Oslo.

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved, at efternevnte byggearbeider aktes utført på

matr.-nr. 56 b. *til* Bjerregaardsgate *gate.*

1. Fortegnelse over vedlagte tegninger og bilag § 132.

Planer snit og fasader i maal 1:100
Situasjonsplan " 1:500

2. Arbeidets art og rummenes anvendelse.

Vaaningshus

For våningshus opgis: Antall leiligheter ialt:

hvorav på 1 vær., kjøkk. ~~XXXXX~~ bad ~~XX~~ 7 på 2 vær. kjøkk. ~~XXXXX~~ bad ~~XXX~~ 29

— på 3 vær., kjøkk. ~~XXXXX~~ bad ~~XX~~ 4 på vær., kjøkk. ~~XXXXX~~ bad ~~XXXX~~

Antall butikker: Antall garasjer: Antall enkeltværelser:

3. Anlegg av de i bygningslovens §§ 63 og 123.

Ingen.

4. Beskrivelse over grunnens beskaffenhet og bæreevne, om nødvendig med grunnundersøkelse § 60 [1].

Gammel opfylling.

5. Fundamenteringens utførelse med angivelse av dens dybde samt forholdet mot nabo, § 79 jfr. forskrifter.

Særskilte beregninger og tegninger innsennes av betongkonsulent.

6. Isolasjon §§ 81 og 105.

Som lovbefalt, redegjørelse for isolasjon av tak og vegger insennes av konsulenten

7. Anvendte byggematerialer og veggdimensjoner. Se forskriftene.	Bygningen skal støpes i betong, serskilte tegninger med paaskrevne maal og dimensjoner insennes senere.
8. Særlige konstruksjoner og materialer med vedlagte beregninger, § 132 [2].	Kfr. punkt 7.
9. Gatens bredde og oparbeidelse § 48.	Fremgaar av situasjonsplanen, alle gater er oparbeidet.
10. Uoverdekket gårdsrum med opgave over dettes grunnflate §§ 75 og 76.	590,40 m2
11. Bebyggelsens grunnflate i m.[2] og antall etasjer. §§ 126 og 74.	774,20 m2 i 5 etager.
12. Angivelse av bebyggelsens og nabobebyggelsens høide og takform. §§ 71 og 72.	Fremgaar av tegningen.
13. Side- og bakbygninger §§ 75 og 76.	Ingen.
14. Innvendige trapper §§ 89 og 93.	Fremgaar av tegningen
15. Utvendige fritrapper § 90 [5].	Ingen.
16. Utvendige trappers fremspring og stigningsforhold mot gate. Kjellernedganger samt lys- og luftegrave, deres bredde og overdekning § 68	Ingen.
17. Nedfallsrør, kloakkledning og kummer. §§ 60 og 98. Spesialanmeldelser fra rørlegger.	Blir efteranmeldt av autorisert rørlegger.

18. Loftsinnredning og opbygning over hovedgesims §§ 73, 74 og 87.	Ingen. 3
19. Etasjehøide, rummenes gulvflate og lysflate, hvis lovens fordringer ikke tilfredsstilles. § 104.	Fremgaar av tegningen
20. Isolasjon mot kulde av lofts- og portrumsværelser.	Som lovbefalt.
21. Kjellerinnredning til varig ophold for mennesker, med opgave over grunnflaten av sådanne rum. § 105.	Ingen.
22. Takform og fasadebehandling §§ 72 og 124 1 og 4	Fremgaar av tegningen, fasaderne pusses og kalkfarves, sokkelen utføres i granit eller mineralitt.
23. Taktekning § 87 1 kfr. forskriftenes kap. 11.	Støpte taker med asfalt og papp.
24. Brannvegg og takfall mot nabogrense. §§ 83 og 84.	Ingen takfall mot nabo, forøvrig som lovbefalt.
25. Hovedinngang og innkjørsel høide og bredde § 95 3 og 5	Som lovbefalt.
26. Lysgårder. § 78.	Ingen.
27. Heiseanlegg, der skal anmeldes særskilt til heiseinspektøren.	Ingen.
28. Balkonger, karnapper og baldakiner § 67 1 og 2	Fremgaar av tegningen.
29. Skur og telt. Kvadratinnhold. Avstand fra bygning, nabo og gate. §§ 119, 120 og 121.	Ingen.

30. Priveter og vannklosettanlegg. § 109. W.C.anlegg. 4

31. Innhegning mot gate, forhaver. §§ 124, 148 og 149 [5]. Forhaverne anmelles senere.

32. Antall røkpiper og disses dimensjoner med tilhørende ildsteder og røkrør. Forskriftenes kap. 12 og 13. Fremgaar av tegningen.

33. Opvarmningsapparater, kjelanlegg, ventilasjonsanlegg etc. Forskriftenes kap. 14. Bygningen opvarmes med centralopvarmning fra et centralanlegg utenfor bygningen, dette anlegg anmelles serskilt.

34. Fyll i vegger og stubbeloft, § 88 [4] og [5] Som lovbefalt.

Bevidnelse fra den ansvarshavende anmelles senere. vedlegges.

Dette byggearbeide er overensstemmende med bygningslovens § 132 [3] anmeldt til følgende naboer
Der foreligger ingen naboer aa varsle, da denne bygning inngaar som et ledd i en samlet bebyggelse av et helt kvartal.

Oslo den 15 mai 1933

Eier: Farch selskap ... dec ... [illegible] ... Leppard ... H
(egenhendig underskrift)

Adresse: Stortingsgaten 18

Anmelder: Gunnar Schultz M.N.A.L.

Adresse: Roald Amundsensgate 1
Oslo.

Ansvarshavende:

Adresse:

Anmelleren forplikter sig til senere aa innsenne det forskrevne sett tegninget paa transparent lerret.

5

Der ansøkes om dispensasjon fra bygn.lovens § 89,idet der ikke er uhindret adgang til to trapper.
Som vist paa planen,anordnes redningsbalkonger i nødvendig utstrekning.Bygningen utføres i sin helhet illfast,med støpte trapper,gulver og tak.

Under henvisning til bygn.lovens §§ 75 - 76 ledd 3,ansøkes om tillatelse til aa slaa sammen de fire gaardsrum til et felles.
Innkjørselen til gaardsrummet skjer gjennem matr.nr. 56 b.til Bjerregaardsgate,tinglest erklæring gjellende forhollet xx vil bli insendt.

Der ansøkes om dispensasjon fra bygn.lovens § 71 ledd 2, idet gesimsen er over 15 m.i høiden fra terreng.

Arnt. H. Fagn

BYGNINGSCHEFEN D.J.-No. 1061/34 OSLO

1.

Ekspedisjons-Dokument

angående Bygning for Centralfyringsanlegg

på matr.nr. 56. Bjerregårdsgate

Innlevert 16. juni 1934 Attestert 15/3-1937

Overmedes Oslo helseråd.
Oslo 18/6-34
A. Kielland

GK/VW.

Ad: 56 Bjerregårdsgate, jnr. 917/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Fyrhuset må ha gassetett tak og forsvarlig isolert tak, ventil for tilstrekkelig lufttilførsel direkte utenfra, særskilt luftpipe for ventilasjonsavtrekk og lovlig gulvsluk.

Oslo helseråd den 27. juni 1934.

Efter bemyndigelse

Odd Sundt

27 JUN 1934

H. Hamm. Hagen

Overmedes herr brandsjefen til uttalelse
28/6 34
Wedelsammens

Anmeldelse
5. bl. bilag.

N.B.D. 2082/50

Ferdig attestert 6/2-953

Duplikat sendt Oslo helseråd og herr brannsjefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaskeribygning

på matr.nr. 56 Bjerregaardsgate

Innlevert 13. juli 1950. Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 18. juli 1950.

OSLO KOMMUNE
REGULERINGSVESENET
4089 20. 7. 50 BILAG

SB-AH.
Nr. 56 Bjerregaards gate.
Bygningssjefens eksp. av 18. juli 1950.

Sendes herr reguleringssjefen.

Grensene for nr. 56 Bjerregaards gate er vist med grønne linjer på bl. 2.

Oslo oppmålingsvesen, vestre distrikt, den 25. juli 1950.

Anmeldelse
5. Tegn.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 1858/1934
OSLO

Ferdig attestert 15/3-1937

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Varme- og sanitæranlegg

på matr.-nr. 56. Bjerregaardsgate

Innlevert 16. oktober 1934 Attestert

Oslo helseråd. Til uttalelse.

15/10-34

A. Skilbred

GM/VW.

Ad: 56 Bjerregårdsgate, jnr. 1527/34.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Røk trenger leilighetesvis ut gjennem nedkaståpning for søppelovnen. Forholdet må rettes.

Man forbeholder sig adgang til å skride inn hvis det opstår sanitære misligheter.

Oslo helseråd den 6. november 1934.

Efter bemyndigelse

Olaf Flem

Byg 1858/
m 6-NOV. 1934 /34

H. Warm-Meyer

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sigurd Bergseng
BJERREGAARDS GATE 56C

Dato: 24.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527367
9013467

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 78

Vi viser til bestilling av 20260224 for BJERREGAARDS GATE 56C.

GNR. 218 BNR. 78

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.09.1925.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

4996 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

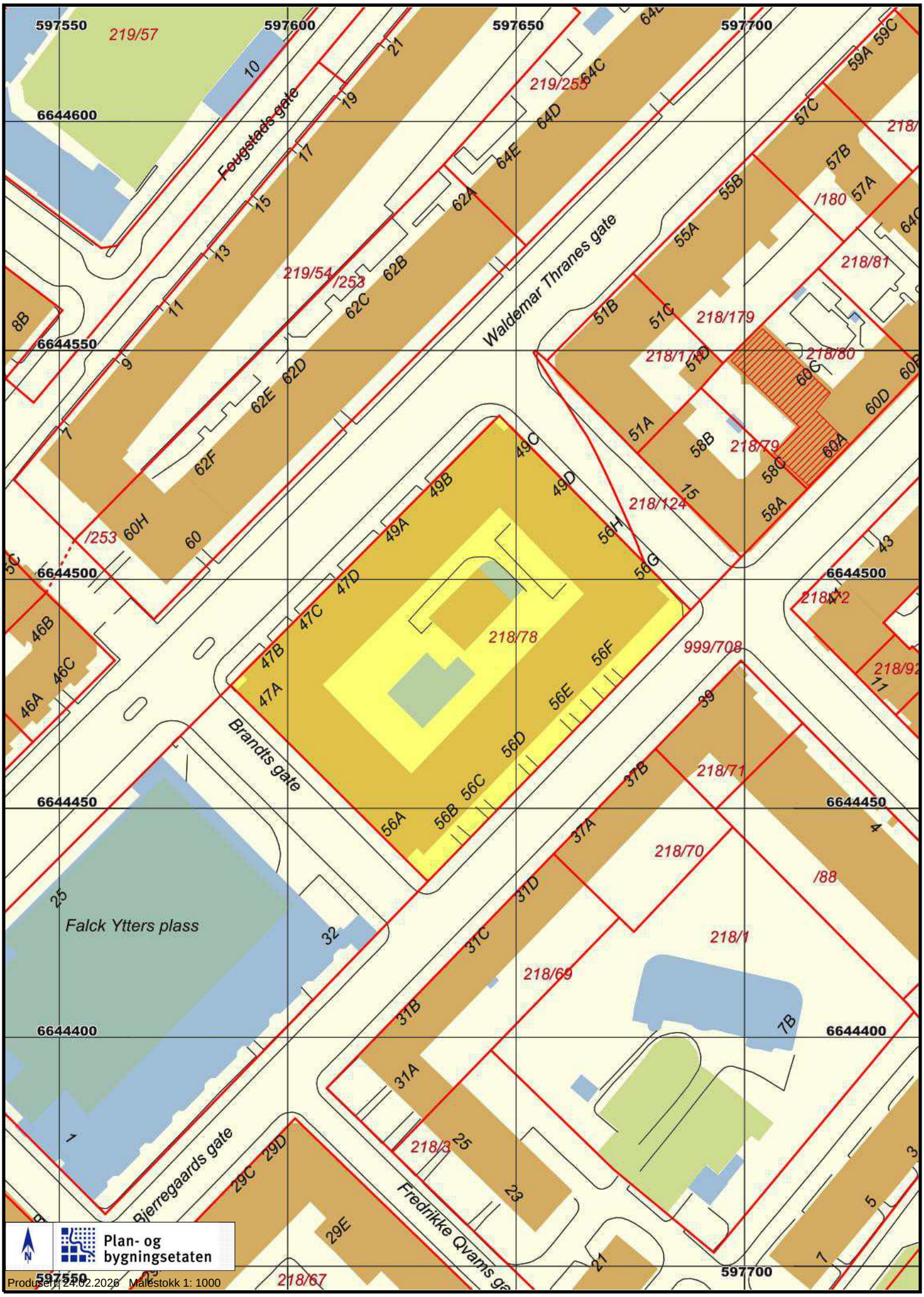
Målestokk= 1: 1000.

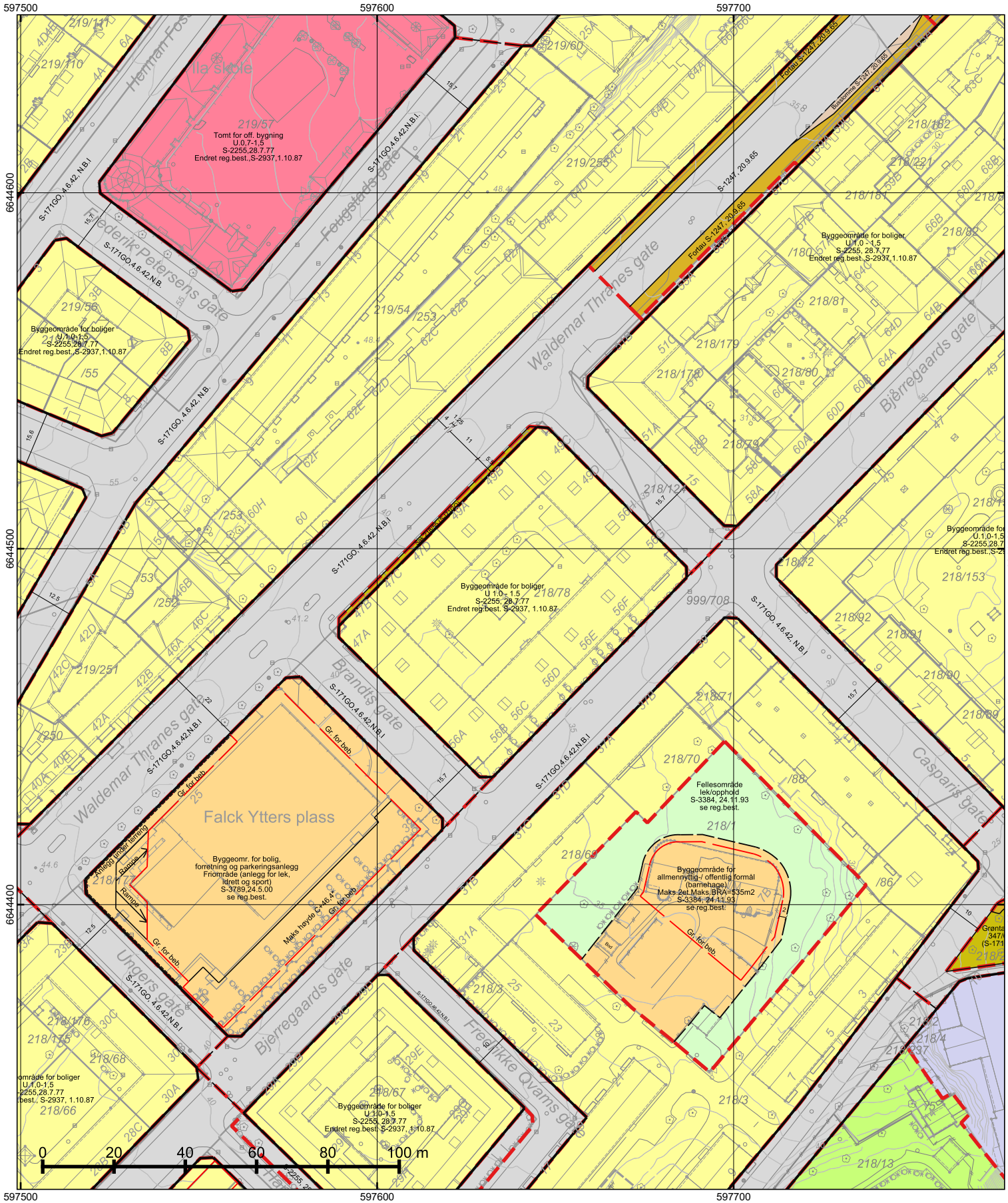
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


597550
597600
597650
597700
6644600
6644550
6644500
6644450
6644400
219/57
219/253
219/54
/253
218/81
218/179
218/80
218/79
218/124
218/78
999/708
218/71
218/70
/88
218/1
218/69
218/3
218/67
Fougstads gate
Waldemar Thranes gate
Brandts gate
Falck Ytters plass
Bjerregaards gate
Fredrikke Qvams ga
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 24.02.2026 Målestokk 1: 1000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Bruker: FME
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

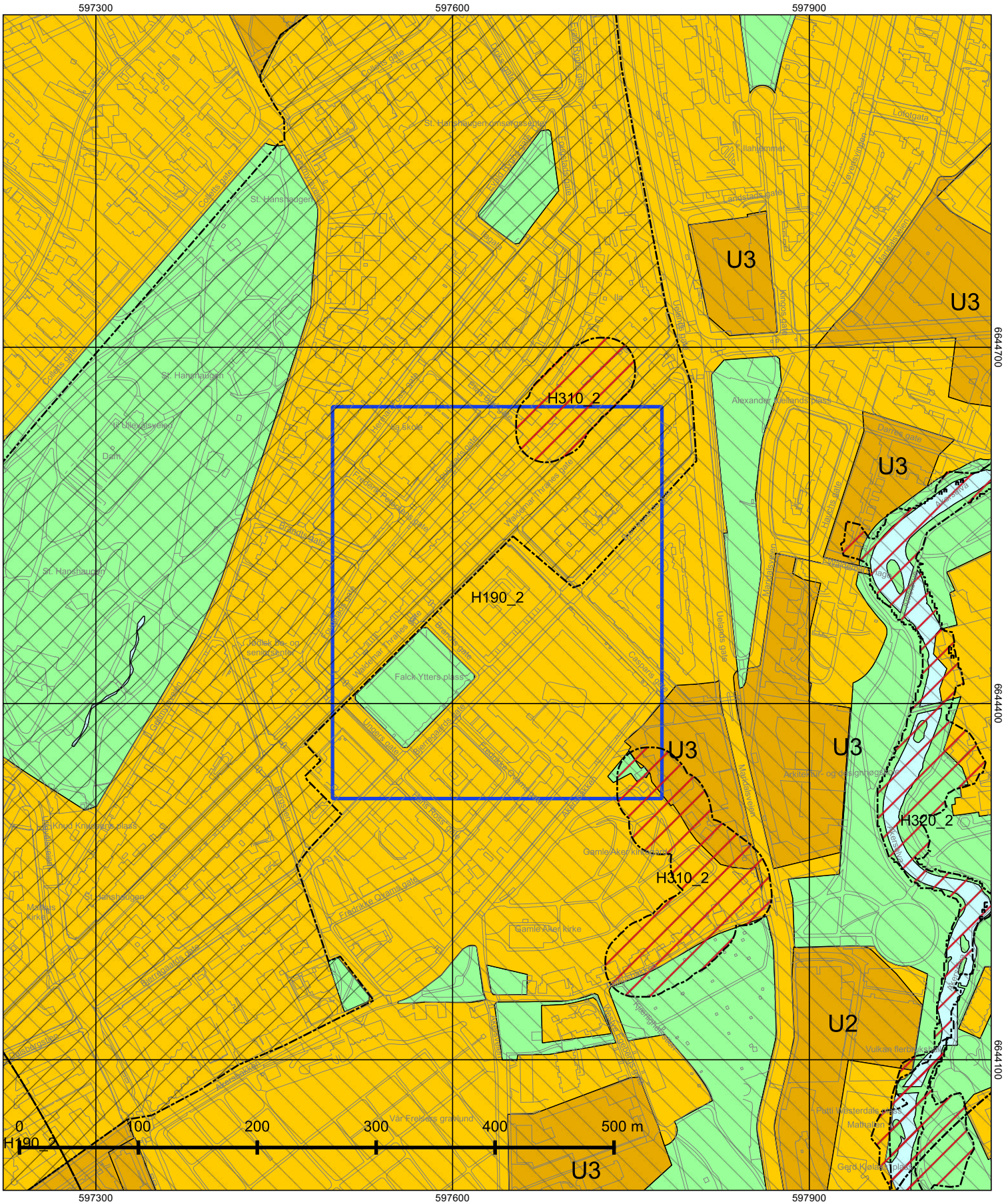
PlottID/Best.nr: 153591/ 86527367
Deres ref.:
Adresse: Bjerregaards gate 56
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/78

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153591/86527367
Deres ref.:

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



Bjerregaards gate 56F

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 416 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	5 min 0.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.5 km

BARNEHAGER

Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.3 km
Den Jødiske barnehage (0-5 år) 34 barn	5 min 0.4 km
Gladengveien barnehage	6 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	3 min
Coop Mega Alexander Kiellandsplass	4 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Falck Ytters plass	3 min
Alexander Kiellands plass - Balløk...	4 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	3 min
SiO Athletica Vulkan	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

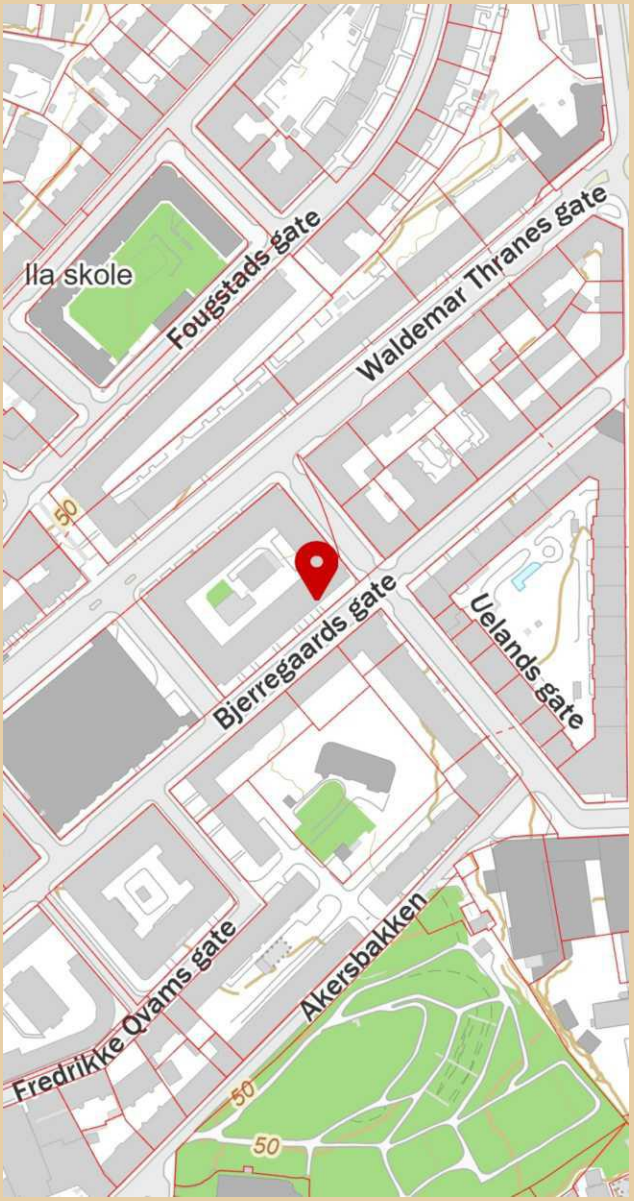
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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

Bjerregaards gate 56F

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 416 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	5 min 0.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.5 km

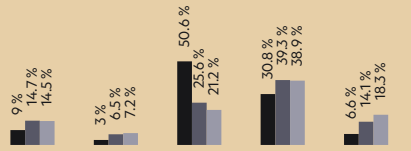
BARNEHAGER

Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.3 km
Den Jødiske barnehage (0-5 år) 34 barn	5 min 0.4 km
Gladengveien barnehage	6 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	3 min
Coop Mega Alexander Kiellandsplass	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gamle Aker/St. Hanshaugen	4 172	2 820
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 61/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående

SPORT

Falck Ytters plass	3 min
Alexander Kiellands plass - Balløkk...	4 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	3 min
SiO Athletica Vulkan	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

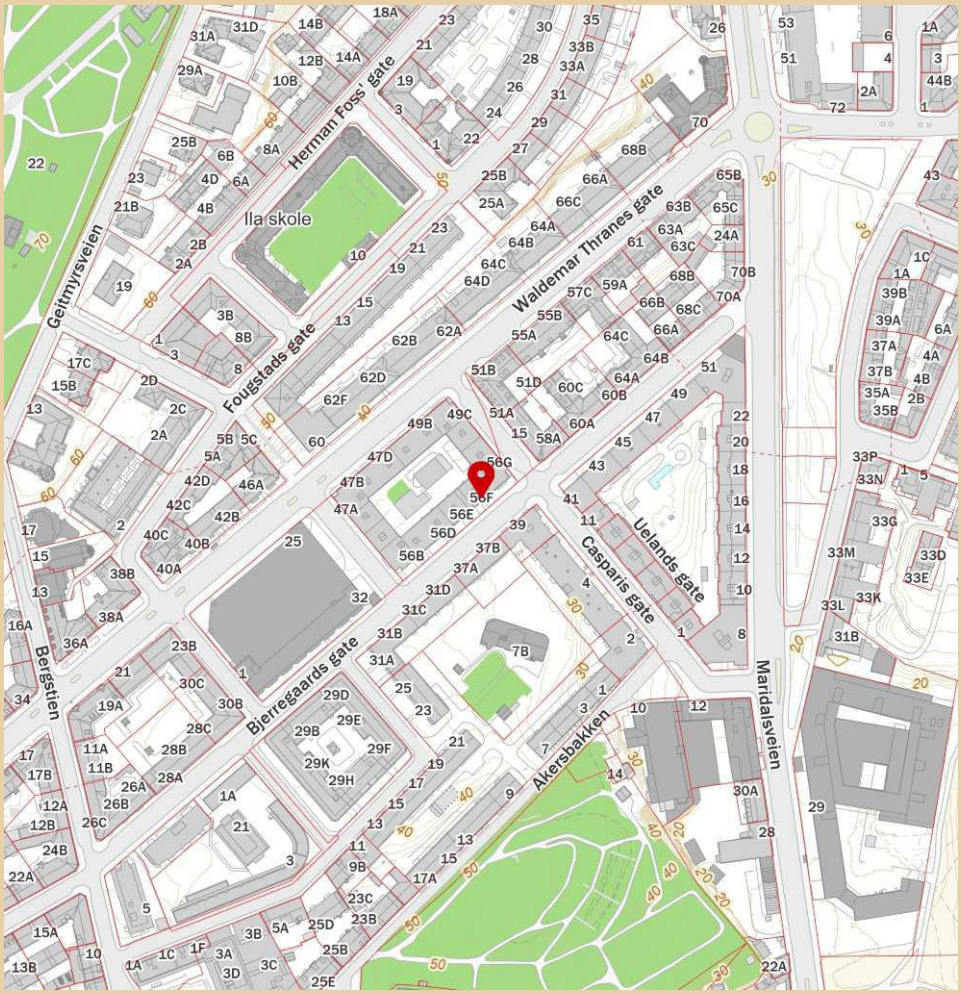
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Bjerregaards gate 56F

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 416 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	5 min 0.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Falck Ytters plass Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.5 km

BARNEHAGER

Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.3 km
Den Jødiske barnehage (0-5 år) 34 barn	5 min 0.4 km
Gladengveien barnehage	6 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Ila	3 min
Coop Mega Alexander Kiellandsplass	4 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Falck Ytters plass	3 min
Alexander Kiellands plass - Balløk...	4 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	3 min
SiO Athletica Vulkan	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

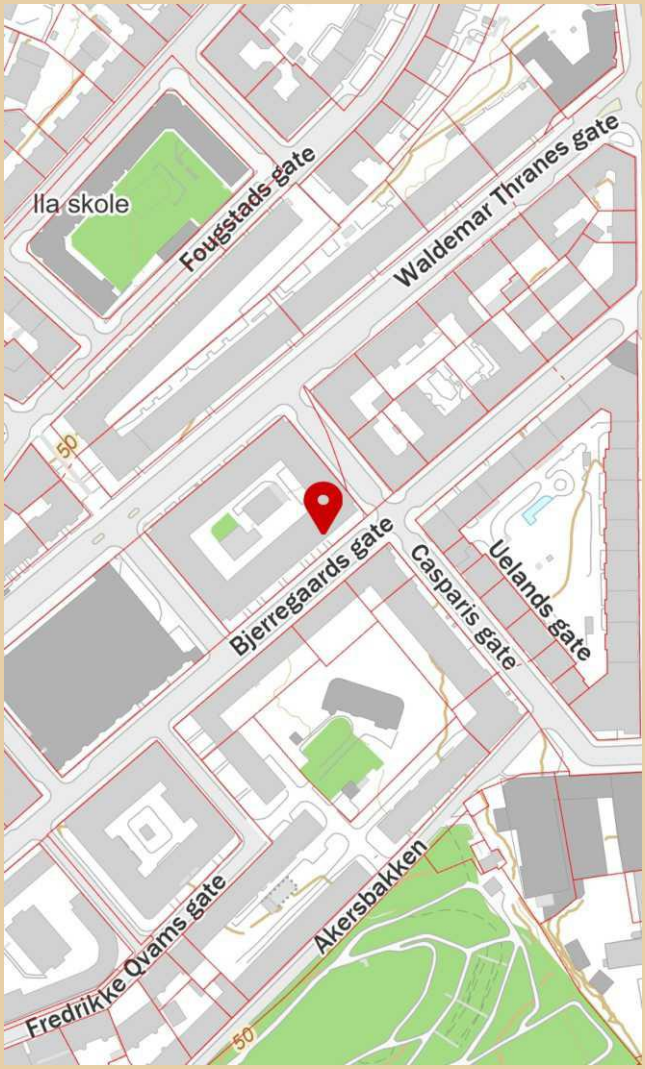
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjerregaards gate 56 F, 0174 Oslo
Gnr. 218, Bnr. 78, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260562

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@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.
