PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

# INNGANG FRA CASPARIS GATE, WALDEMAR THRANES GATE 49 D

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

Waldemar Thranes gate 49 D, 0173 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 78

Aksjenummer 161

**Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²**



**Befaringsdato:** 09.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26252 **Eiendomsverdi ref nr:** CD9465

**Autorisert foretak:** M-Takst AS

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

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

# M-Takst AS


**Rapportansvarlig**



Thomas Madsen

Uavhengig Takstingeniør

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst 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.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

# Beskrivelse av eiendommen

Typisk teglsteinsbygård for området med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Utvendige fasader med synlig forblendet teglstein. Flattak tekket med papp/folie. Bygningen er oppført over 5 etasjer med kjeller i tillegg. Fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og aksjelagets regnskap.

–

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

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
2024 - Kjøkkenets plassering ble endret og det ble åpnet opp i bærevegg.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1933

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har slipte og behandlede tregulv.
Malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,52 m.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning med opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

–

Bad pusset opp i 2013 av Oslo Bad AS. Selger innehar perm med dokumentasjon og bilder fra oppussingen. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med grepsfrie fronter, lys kompositttstein benkeplate og underlimt vask med ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitvarer som stekeovn fra Zanussi, oppvaskmaskin og platetopp med integrert avtrekk fra Electrolux samt kjøl/frys fra Ikea.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Fordelerstokker med stoppekraner er plassert over taket på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.
Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Det er opplegg for vaskemaskin på badet.
Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 8 fordelingskurser.
Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.
Det er felles dørcallinganlegg.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

### Boligbygg med flere boenheter

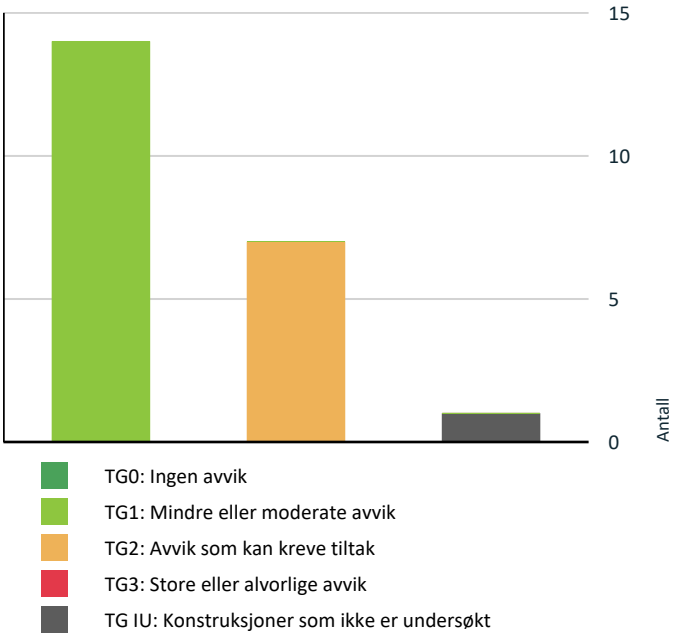
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjøkkenet er flyttet ut i tidligere hall. Det vurderes ikke som et søknadspliktig tiltak.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

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

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer - hovedsoverom** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannbåren radiatorvarme** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

**Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1933

**Standard**
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

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

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Malte trevinduer med 2-lags glass i stuen produsert i 2024, 3-lags glass på det minste soverommet produsert i 2022, og 2+1-lags isolerglass på hovedsoverom produsert i 1985.

### TG 2 Vinduer - hovedsoverom

**Beskrivelse**

Malte trevinduer med 2+1-lags isolerglass på hovedsoverom produsert i 1985.
Vinduene er innadslående.

**Vurdering av avvik:**

• Vinduene har oppnådd høy alder og viser tegn til normal slitasje som slark i vridere, harde tettepakninger, slitasje, malingsavflassing og redusert funksjon. Det må påregnes redusert isolasjonsevne og økt risiko for punktering av isolerglass.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering. Eldre vinduer kan være utsatt for kondens og soppdannelse som følge av utettheter og varmetap.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 klassifisering.
Døren er innadslående.

To-fløyd balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, produsert i 2025.
Dørene er utadslående og hoveddør kan låses i åpen luftestilling.

### TG 1 Balkong

**Beskrivelse**

Utkraget balkong i stål med lakkert spilerekkverk og impregnerte terrassebord.

–

Rekkverkshøyden er målt til ca 1,01 m.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Leiligheten har slipte og behandlede tregulv.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Malte slette vegg- og takflater.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,52 m.

–

Noe ujevne overflater på det ene soverommet.

## TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller av støpt betong med tilfarer gulv.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 8 mm på hovedsoverom, ca 10 mm på kjøkkenet og ca 15 mm i stuen.

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

## Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Både trapper og fellesarealer i betong. Malte slette vegger og takflater.

–

Vedlikehold av innvendige fellesarealer er boligselskapets ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Malte profilerte innerdører.

–

Dører med normal funksjon. Dørene må ikke sammenlignes med nye dører selv om tilstandsgraden er satt til 1.

## Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Skyvedørsgarderobe i entré og på hovedsoverom.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

# VÅTROM

## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

**Beskrivelse**

Flislagt bad med varmekabler, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning med opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

–

Bad pusset opp i 2013 av Oslo Bad AS. Selger innehar perm med dokumentasjon og bilder fra oppussingen. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og NS 3600:2025 tillegg C til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

2. ETASJE > BAD

## TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger dokumentasjon fra utførende entreprenør.

2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Hvite 20x50cm fliser på vegger og innkassinger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert misfarging i glasuren og riss på enkelte veggfliser i dusjsonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Årsaken til misfargingen og riss er ikke kjent, men forholdet kan skyldes aldring, påvirkning fra rengjøringsmidler eller fuktbelastning samt feilproduksjon på fliser. Det kan heller ikke utelukkes at misfargingen skyldes fuktighet i flisgodset eller mellom fliser og underliggende tettesjikt. Forholdet medfører usikkerhet rundt flisenes tilstand og eventuell fuktpåvirkning. Det anbefales å følge utviklingen og foreta nærmere undersøkelser dersom misfargingen øker i omfang.

2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Mørke 15x15cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 35 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

–

Normal bruksslitasje på fliser og fuger.

2. ETASJE > BAD

## TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Plastsluk med vannlås er plassert i dusjsonen.
Dokumentert bruk av smøremembran.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innfellbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånd- og regnfallsdusj.
Vegghengt servantskap med benkeplate, nedfelt vask og ett-greps armatur i krom samt opplegg for vaskemaskin.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil.

**Vurdering av avvik:**
• Badet har kun naturlig avtrekk som er å ansees som en dårligere ventilasjonsløsning i forhold til mekanisk avtrekksvifte.

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt boring av hull i tilstøtende rom til badet grunnet veggenes oppbygning. Disse er i betong/murverk.

# KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med grepsfrie fronter, lys kompositttstein benkeplate og underlimt vask med ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitvarer som stekeovn fra Zanussi, oppvaskmaskin og platetopp med integrert avtrekk fra Electrolux samt kjøl/frys fra Ikea.

–

Liten skade på dekkside og kjøleskapsfront.
Selger opplyser at det ble montert ny kjøkkeninnredning og nye hvitevarer med unntak av stekeovn (bruk fra det forrige kjøkkenet) når kjøkkenets plassering ble endret.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Induksjonsplatetopp med integrert kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

**Konsekvens/tiltak**
• Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2025. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Det er rør i rør system i leiligheten.
Fordelerstokker med stoppekraner er plassert over taket på badet.

**Vurdering av avvik:**
• Rør i rør system er avsluttet over himlingen på badet. Dette var tidligere en preakseptert godkjent løsning, men avviker fra dagens krav og kontrollert avrenning av lekkasjevann til sluk eller med kompenserende løsning.

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



### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlig avløpsrør i plast.

–

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

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

**Vurdering av avvik:**
• Naturlig oppdriftsventilasjon uten tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder. Det er kun ventil på det minste soverommet.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon uten tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn mekanisk avtrekk og tilluft via ventiler i yttervegger. Om det lar seg gjøre bør det monteres ventiler i yttervegger for i bedre ventileringen og unngå kondensering. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i vedtekter om det lar seg montere.

## Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

## TG 2 Vannbåren radiatorvarme

**Beskrivelse**

Oppvarming via radiatorvarme i oppholdsrom/soverom.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

**Vurdering av avvik:**
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

## Elektrisk anlegg

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

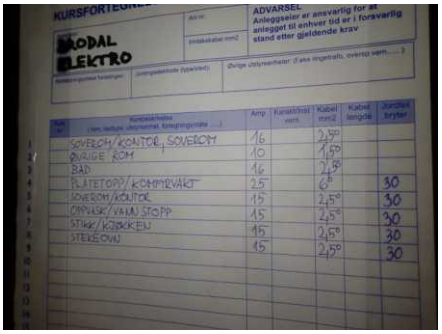
*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert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

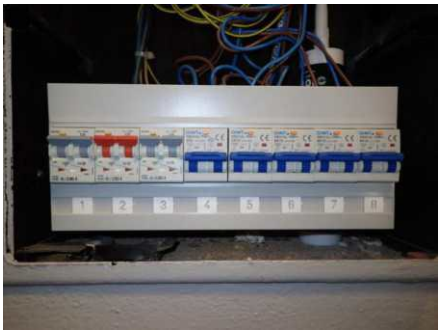
**Beskrivelse**

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 8 fordelingskurser.

Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget samt avsluttet el-tilsyn i 27.10.2023

# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Felles varslingsanlegg med sensor i leiligheten.

–

Lovpålagt brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

## Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Det er felles dørcallinganlegg.

–

Callinganlegg vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

# 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

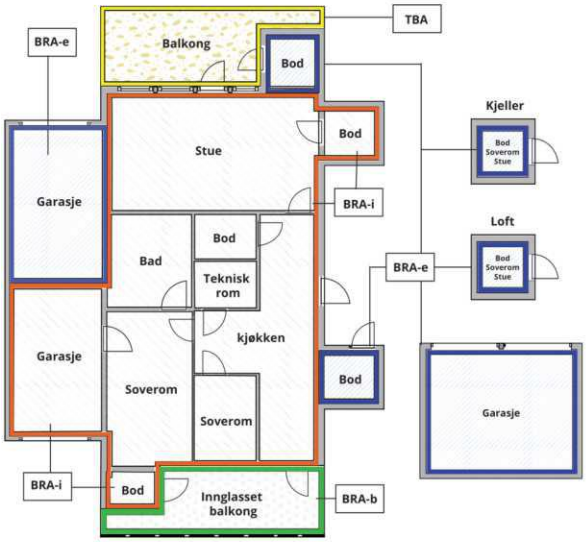
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 76 | | | 76 | 3 |
| Kjelleretasje | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **76** | **5** | | | **3** |
| **SUM BRA** | **81** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Bad, entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3 | | |
| Kjelleretasje | | Bod, bod 2 | |

**Kommentar**

Utgang til sydvest-vendt balkong på ca 2,5 m2 fra det ene soverommet.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på henholdsvis 2,2 m2 og 3,1 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Kjøkkenet er flyttet ut i tidligere hall. Det vurderes ikke som et søknadspliktig tiltak.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 09.10.2026 | Thomas Madsen | Takstingeniør |
| | Solveig Sønderland Buvik | Rekvirent |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
Waldemar Thranes gate 49 D

**Hjemmelshaver**
Bjerregaardsgates Boligselskap A/s

## Aksjeobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /Bjerregaardsgate Boligselskap AS | 921768435 | | OBOS Eiendomsforvaltning AS | Solveig Sønderland Buvik og Birk Stokke Hunskaar |

## Innskudd, pålydende mm

| Aksjenummer | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|
| 161 | 11 945 | *31.12.2025* | 162 371 | *31.12.2025* |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er en del av Bjerregaardsgates Boligselskap A/s i Bydel St. Hanshaugen.
Gjennomgående 4-roms leilighet med åpen stue/kjøkken løsning og balkong beliggende i byggets 2. etasje. Leiligheten har en sentral og populær beliggenhet på St. Hanshaugen med umiddelbar nærhet til skoler, universitet, butikker, matbutikker, kaféer, parkområder mm. Det er også godt med offentlig busskommunikasjon på St. Hanshaugen og Alexander Kiellandsplass. Gangavstand til blant annet Oslo sentrum, Bislett, Bogstadveien og Grünerløkka.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Opparbeidet selveiertomt på 4992,3 m2 med asfaltert adkomst og bakgård med stor terrasseplatting, sittegrupper, lekestativ, diverse beplantninger og busker samt sykkelskur.

### Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 5454,91,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet varmtvann, fjernvarme, vaktmester, trappevask, kabel-TV, internett mm.

For informasjon om boligselskapet finnes dette på deres hjemmeside: http://bb56.no/

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

### Parkeringsforhold

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

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| IF Skadeforsikring | 3325147. | | | |

**Kommentar**
Boligselskapets forsikring.
Aksjeeier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 12.10.2026 | Informasjon og matrikkeldata | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 15.10.2026 | Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring. Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnsk | Gjennomgått | | Nei |
| Rekvirent | 09.10.2026 | Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen | Gjennomgått | | Nei |
| Salgsprospekt | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | 09.10.2026 | Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse. | Gjennomgått | | Nei |
| Dokumentasjon oppussing bad | 09.10.2026 | Fremvist dokumentasjon fra Oslo Bad AS datert i 2013. | Gjennomgått | | Nei |
| Avsluttet el-tilsyn | 15.10.2026 | Avsluttet eltilsyn datert 27.10.2023 | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 15.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** 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 fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.10.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Aksept | Oppdragsnr. | 92260566 |
| Addresse | Waldemar Thranes gate 49 D | | |
| Postnr. | 0173 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Solveig Sønderland Buvik | | |
| Selgers navn | Birk Bårdson Stokke Hunskaar | | |

### 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?**

07/23

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

3 år og 2 måneder

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Storebrand

**Polise/avtalenr.:**

6419926

### Våtrom

Initialer selger:
S B
B B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**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:**

Det har ikke blitt utført arbeider på våtrom mens vi har bodd i leiligheten. Badet ble pusset opp i 2015 av forrige eier som har omfattende dokumentasjon på arbeidene i fysisk mappe som følger med leiligheten. Oppussing ble gjort av faglært.

**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:**

Omfattende dokumentasjon foreligger fysisk i mappe som følger med leiligheten.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Da arbeidene ble gjort før undertegnede bodde her kjenner jeg ikke til detaljene, men det fremstår ut ifra dokumentasjonen at det dreide seg om full oppussing av badet, slik at jeg antar membran ble lagt.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Da arbeidene ble gjort før undertegnede bodde her kjenner jeg ikke til detaljene, men det fremstår ut ifra dokumentasjonen at det dreide seg om full oppussing av badet. Antar dermed sluk ble skifttet.

**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

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

I forbindelse med etablering av kjøkken i gammel spisestue i 2025, ble avløpsvann fra kjøkken koblet på avløprør. Viser til dokumentasjon.

**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:**

Viser til vedlagte dokumenter.

**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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

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

Balkonger ble oppført i 2026 mot bakgården i regi av borettslaget. Dørteam AS gjorde innsett av balkongdører og nytt vindu nåværende barnerom som vender mot bakgård. Vindu i stue mot Casparis gate ble byttet av Veihus AS i juni 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Balkonger ble byttet i regi av borettslaget, dokumenter tilknyttet dette kan finnes på PBE sine nettsider. Dørteam AS byttet vindu på soverom. Veihus AS byttet vindu mot Casparis gate.

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

I forbindelse med flytting av kjøkken ble det gjort elektrikerarbeid til nye kjøkkken og tilpasning av elektronikk på nåværende kontor/soverom til å passe rommets nye behov og utforming.

**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:**

Vedlegger samsvarserklæring, risikovurdering og sluttkontroll.

**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?:**

Rejlers Elsikkerhet AS gjorde dette på oppgave av Elvia. Dette var 27.10.2023.

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ingen avvik ble kommenterte.

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

I forbindelse med flytting av kjøkken i desember -24 ble bærevegg revet og stålbjelke satt inn i taket. Bjelken ble så kledd i hht brannforskrift og sparklet. Ferdigattest foreligger.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## 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

**Beskrivelse:**

Det foreligger ferdigattest for gjennomført riving av vegg og oppføring av stålbjelke i tak i forbindelse med flytting av kjøkken.

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det pågår arbeid med rehabilitering og oppføring av ny lekeplass og sandkasse i bakgård. Disse arbeidene medfører ingen økning i fellesgjeld.

**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

Initialer selger:
S B
B B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**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

**Beskrivelse:**

Nyoppførte balkonger har ikke ennå begynt å virke inn på fellesgjelden, men vil gjøre det snart. Før byggestart ble det anslått 180 000kr pr enhet. Senere har vi fått beskjed om at kostnaden endte opp noe lavere, men ikke presise tall.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

I sommer var det et tilfelle av rotter i bakgården. Dette var et gjennomgående problem i mange bygårder i Oslo i denne perioden. Tiltak ble iverksatt i regi av Anticimex, og vi har siden ikke hørt noe om dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

| | |
|---|---|
| Dato | 16.10.2026 |
| Signert av | *Solveig Sønderland Buvik* |
| Signert av | *Birk Bårdson Stokke Hunskaar* |

Initialer selger:
S B
B B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**Aksept Eiendomsmegling AS**
v/Aleksander Fjeld Andersen
Akersbakken 39, 0172 OSLO

Deres ref.: 5666-1-113 Vår ref.: 5666-1-113 Dato: 15.10.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Bjerregaardsgates Boligselskap A/S |
| Organisasjonsnr: | 921768435 |
| Aksjonær: | Buvik, Solveig Sønderland |
| Medaksjonær: | Hunskaar, Birk Bårdson Stokke |
| Leilighetsnummer: | 113 |
| Aksjeboenhetsnumer: | 00161 |
| Adresse: | Waldemar Thranes Gate 49 D, 0173 OSLO |
| Aksjenummer: | 3630-3662 |
| 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.

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 |

| | |
|---|---|
| **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 |

| | |
|---|---|
| **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 |

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: |
|---|---|---|
| Eiendomsskatt | | 191,00 fra 01.11.2026 |
| 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: | 162 371,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Husbanken** |
| Lånenummer: | 11500125 10 |
| Restsaldo: | 13 748,94 |
| Kapitalkostnader: | 477,75 |

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

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 287 434,83,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser**:

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

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

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

**Melding fra megler ved salg:**
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/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.

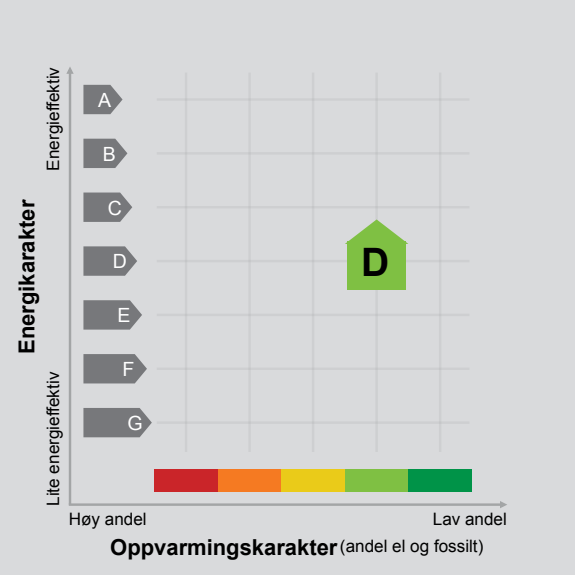
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# 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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester Bjerregaardsgates Boligselskap A/S |
| Antall registrerte enheter | 6 |
| Postnummer | 0173 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 218 |
| Bruksnummer | 78 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80535961 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-240772 |
| 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:** | 66 |
| **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 (6)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Waldemar Thranes gate 49D | 80535961 | H0202 | 0 | 0 | |
| Bjerregaards gate 56H | 80535961 | H0202 | 0 | 0 | |
| Waldemar Thranes gate 49D | 80535961 | H0301 | 0 | 0 | |
| Bjerregaards gate 56H | 80535961 | H0302 | 0 | 0 | |
| Waldemar Thranes gate 49D | 80535961 | H0401 | 0 | 0 | |
| Bjerregaards gate 56H | 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 | 20 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 9 m² |
| Oppvarmet BRA | 66 m² |
| Totalt BRA | 66 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 158 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 | 13,2 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,10 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 70,2 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 | 9 891 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 149,87 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 7 301 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 149,87 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 9 891 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 | 2 591 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 7 301 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 9 891 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 30,0 % |

# Protokoll til årsmøte 2026 for Bjerregaardsgates Boligselskap A/S

**Organisasjonsnummer:** 921768435
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mai kl. 18:00 til 15. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 111.

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:**
> Rasmus Steen Askeland Pettersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ida Ruth Mathisen og Hans Kristian Strandstuen Rustad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **87**
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: **86**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
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: **82**
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: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 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.

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Marius Jahre (72 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marius Jahre

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Michael Andreassen (64 stemmer)
Vytis Degutis (64 stemmer)
Hans Kristian S. Rustad (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Michael Andreassen
Vytis Degutis
Hans Kristian S. Rustad

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Ida Ruth Mathisen (69 stemmer)
Mattis  Olimb (66 stemmer)
Rasmus S. A. Pettersen (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ida Ruth Mathisen
Mattis  Olimb
Rasmus S. A. Pettersen

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

**HUSORDEN – Bjerregaardsgate boligselskap**
**Revidert oktober 2021**

## Innledning
Husordensreglene er laget for å skape trivsel og hygge for oss som bor her. Da trengs det noen felles kjøreregler og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.
Hvis gjentatte brudd på husordensreglene fører til skriftlige henvendelser/klager til styret, kan det 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.

## 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.

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

## 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.

## 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)

## Brannbalkongene
Brannbalkongene mot bakgården skal ikke benyttes til annet enn ved brann og nød. Det er ikke lov å oppholde seg der (røyking, grilling) og de skal heller ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Brannbalkonger mot gaten kan benyttes som vanlige balkonger, men ingen gjenstander må plasseres mot veggen mot naboens halvdel av balkongen, siden det vil være til hinder for å knuse denne veggen og rømme over til naboen.

## 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.

BESKYTTET

**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.

**Fellesrom og avfallshåndtering**
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 utenfor bygget:* Utplassering skal meldes til styret i forkant og sekkene plasseres i god avstand fra veggene på bygget. Beboer har ansvar for å få dem hentet raskt. Eventuelle bøter for forsøpling belastes ansvarlig beboer.

**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.

**Vaskeri**
Vaskeriet skal holdes rent og ryddig.

**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.

**Avtrekk fra kjøkken:** Det er ikke lov å ha avtrekk til luftekanalene. Kun kullfilter kan brukes over komfyr.

*Revidert av styret oktober 2021*

BESKYTTET

# 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

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGINGENIØREN AS
Ridebaneveien 7
4843 ARENDAL

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 20.12.2024 |
|---|---|---|---|
| | 202461333 - 7<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Astrid Maria Ibenholt | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | WALDEMAR THRANES GATE 49D | Eiendom: | 218/78/0/0 |
| Tiltakshaver: | Birk Bårdson Stokke Hunskaar | Søker: | BYGGINGENIØREN AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# Ferdigattest - Waldemar Thranes gate 49 D

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av bærevegg og montering av ståldrager, mottatt 18.12.2024.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202461333** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan 2. etasje | BTF-01 | 28.10.2024 | 1/9 |

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

***Astrid Maria Ibenholt - saksbehandler***
***Ragnhild Christiansen - enhetsleder***

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
Birk Bårdson Stokke Hunskaar, Waldemar Thranes gate 49 D, 0173 OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

OSLO BAD AS
Storoveien 41
0487 OSLO

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201504810-4<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksandar Stijacic | Dato: 28.05.2015<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | WALDEMAR THRANES GATE 49D | Eiendom: | 218/78/0/0 |
| Tiltakshaver: | Hege Grøstad Thalberg | Adresse: | Waldemar Thranes gate 49 D, 0173 OSLO |
| Søker: | OSLO BAD AS | Adresse: | Storoveien 41, 0487 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - WALDEMAR THRANES GATE 49 D

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 06.05.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.05.2015 av:***

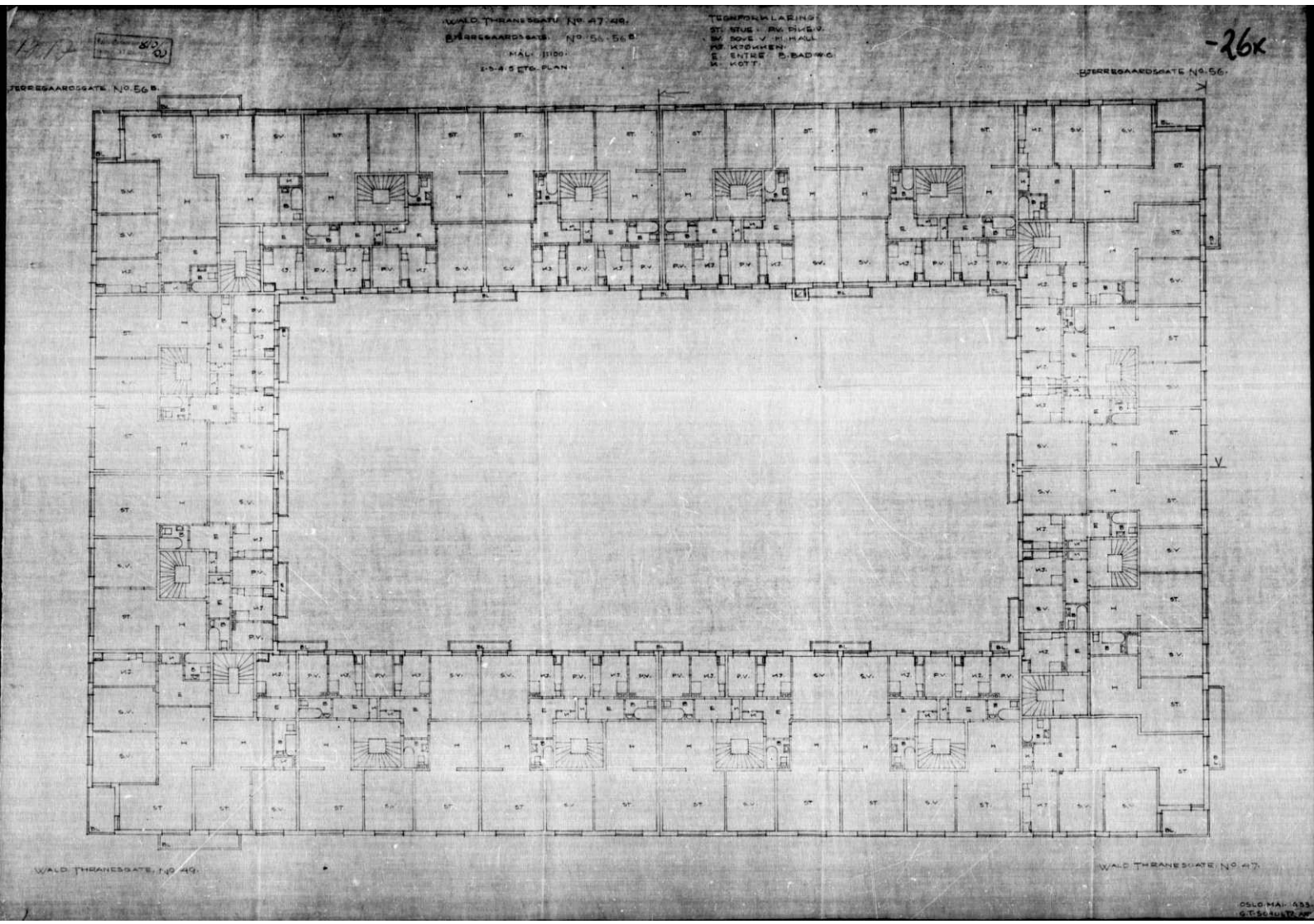
***Aleksandar Stijacic - Saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***

**Kopi til:**
Hege Grøstad Thalberg, Waldemar Thranes gate 49 D, 0173 OSLO, hege.g@thalberg.no

Bjørregårds gt. 56.

JNR. 810/1933.

Våningshus


WALD. THRANESGATE. Nº 47-49.
BJERREGAARDSGATE. Nº 54-56 B.
MÅL: 1:100.
1-2-3-4-5 ETG. PLAN.
TEGNFORKLARING:
ST. STUE. RV. RING.V.
SV. SOVE V. H. HALL
KJ. KJØKKEN.
E. ENTRE B. BAD W.C.
K. KOTT.
-26K
BJERREGAARDSGATE Nº 56 B.
BJERREGAARDSGATE Nº 56.
V
WALD. THRANESGATE. Nº 49.
WALD THRANESGATE. Nº 47.
OSLO MAI 1933

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.

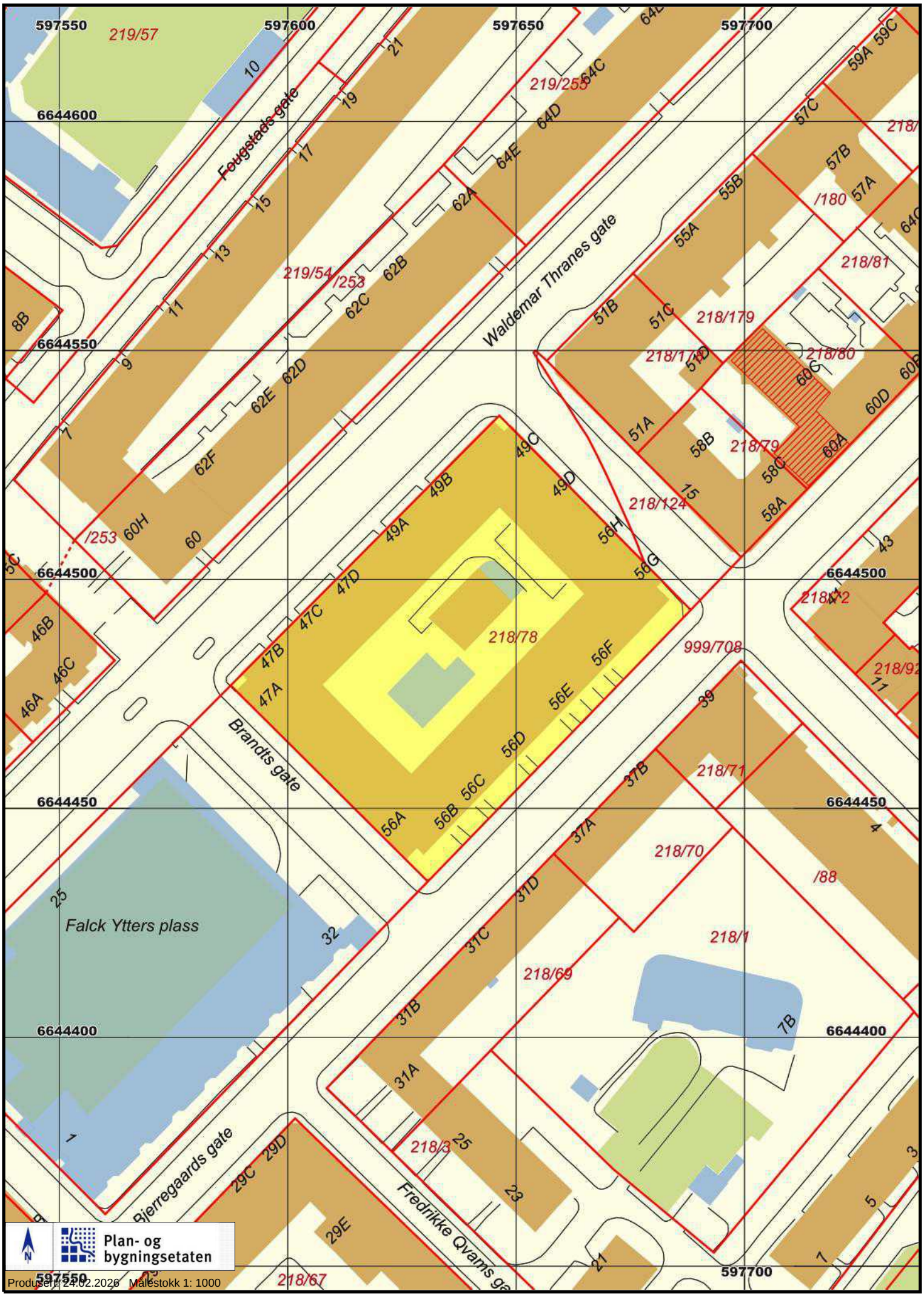
Målestokk= 1: 1000.

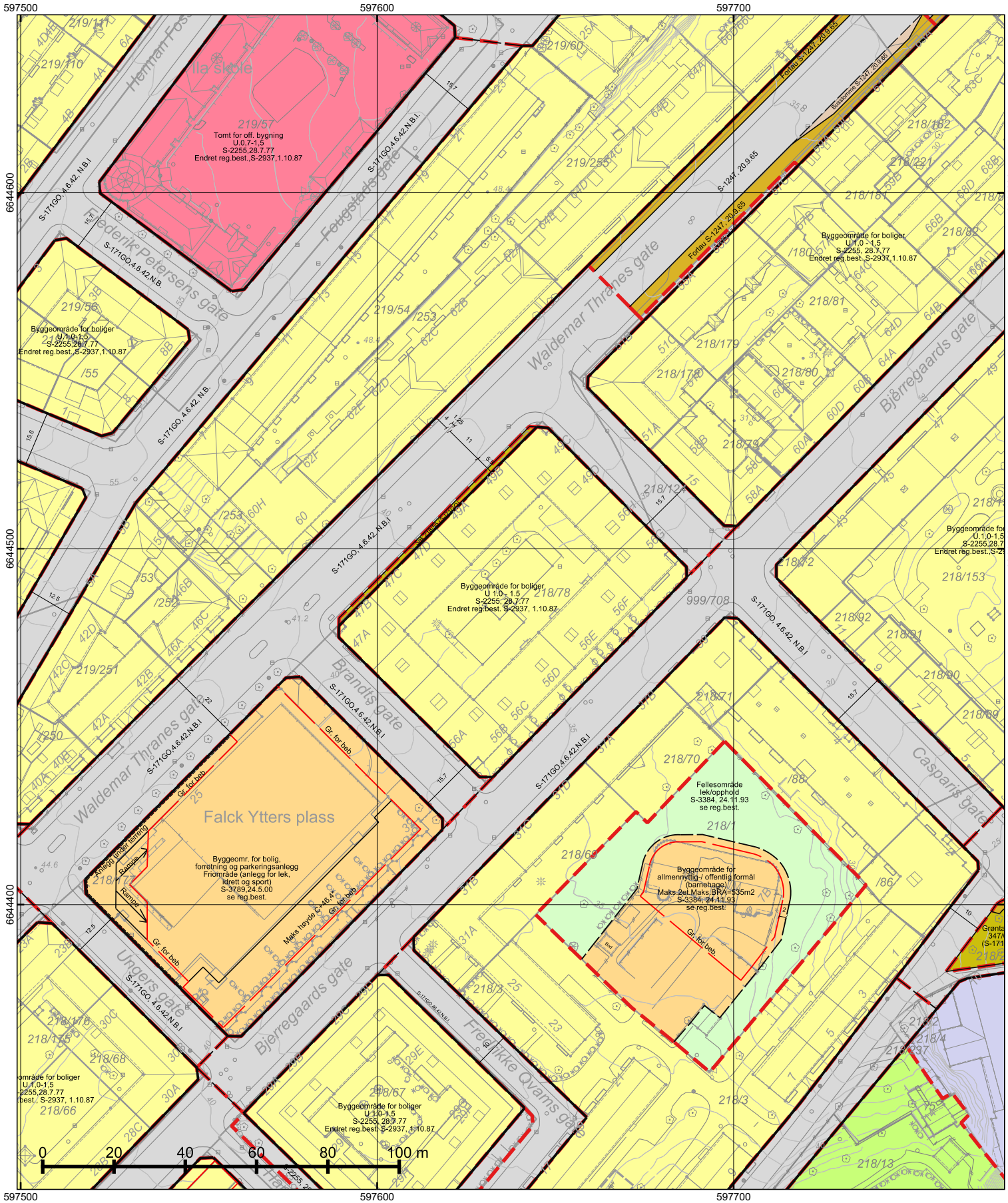
Eiendommen består av 1 teig.

## 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.**

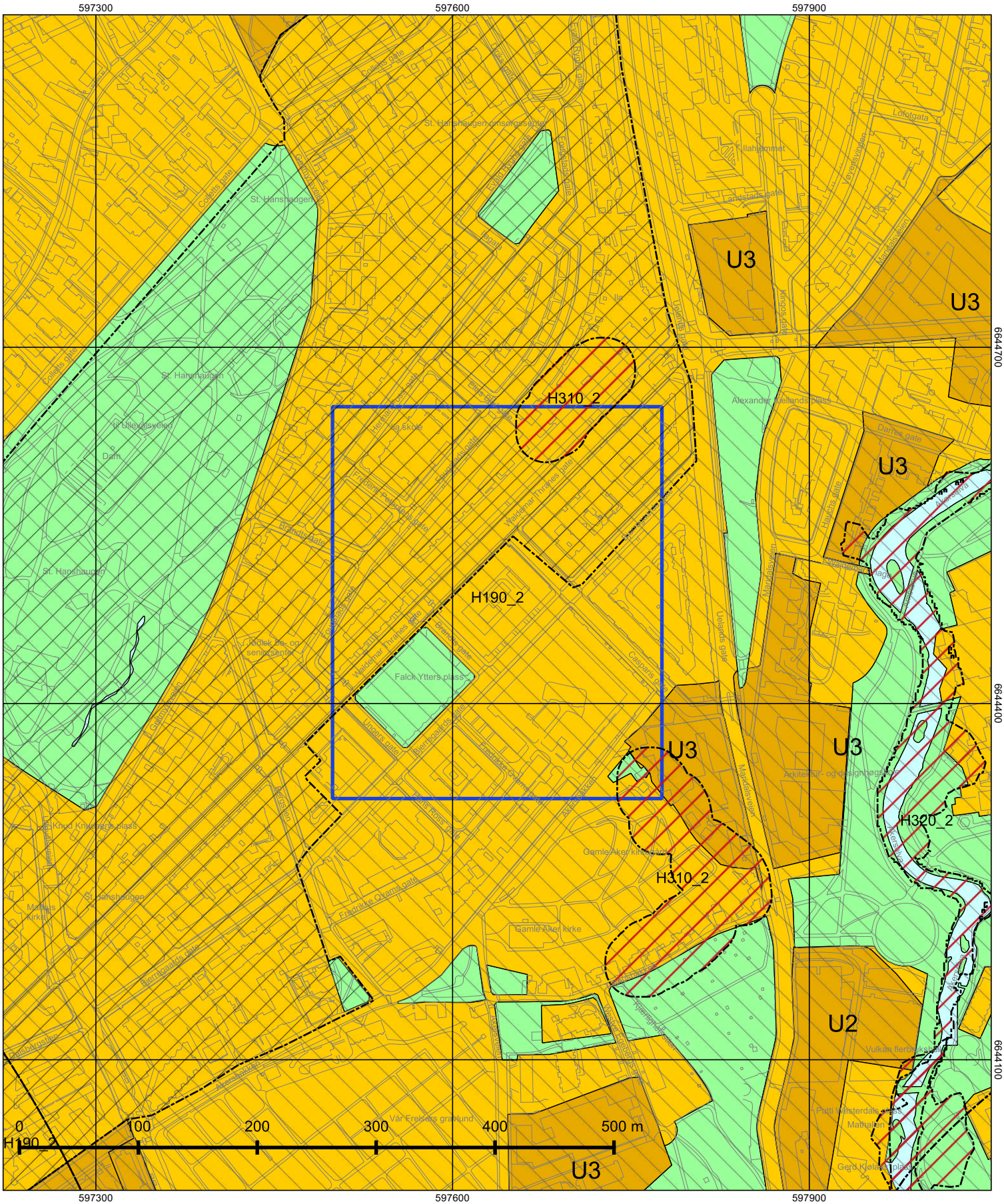
PlottID/Best.nr: 153591/ 86527367
Deres ref.:
Adresse: Bjerregaards gate 56
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/78

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



# Waldemar Thranes gate 49D

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 416 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## SKOLER

| | | |
|---|---|---|
| Ila skole (1-7 kl.)<br>575 elever, 28 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Sagene skole (1-10 kl.)<br>494 elever, 24 klasser | 13 min<br>1 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>510 elever, 27 klasser | 12 min<br>1 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-...<br>408 elever, 30 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>431 elever, 30 klasser | 20 min<br>1.6 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Oslo katedralskole<br>560 elever, 21 klasser | 10 min<br>0.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| Falck Ytters plass<br>Linje FB5A, FB5B, 21 | 2 min<br>0.2 km |
| Birkelunden<br>Linje 11, 12, 18 | 12 min<br>0.9 km |
| Stortinget<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 20 min<br>1.7 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 22 min<br>1.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 7 min<br>2.4 km |

## BARNEHAGER

| | | |
|---|---|---|
| Akersbakken barnehage (1-5 år)<br>39 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Den Jødiske barnehage (0-5 år)<br>34 barn | 5 min<br>0.3 km |
| Gladengveien barnehage | 5 min |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Ila | 2 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 | 2 min |
| Apotek 1 St. Hanshaugen Senter | 2 min |
| Kiellands plass Vinmonopol | 4 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Falck Ytters plass | 2 min |
| Alexander Kiellands plass - Balløk... | 4 min |
| Fresh Fitness St. Hanshaugen | 2 min |
| SiO Athletica Vulkan | 5 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

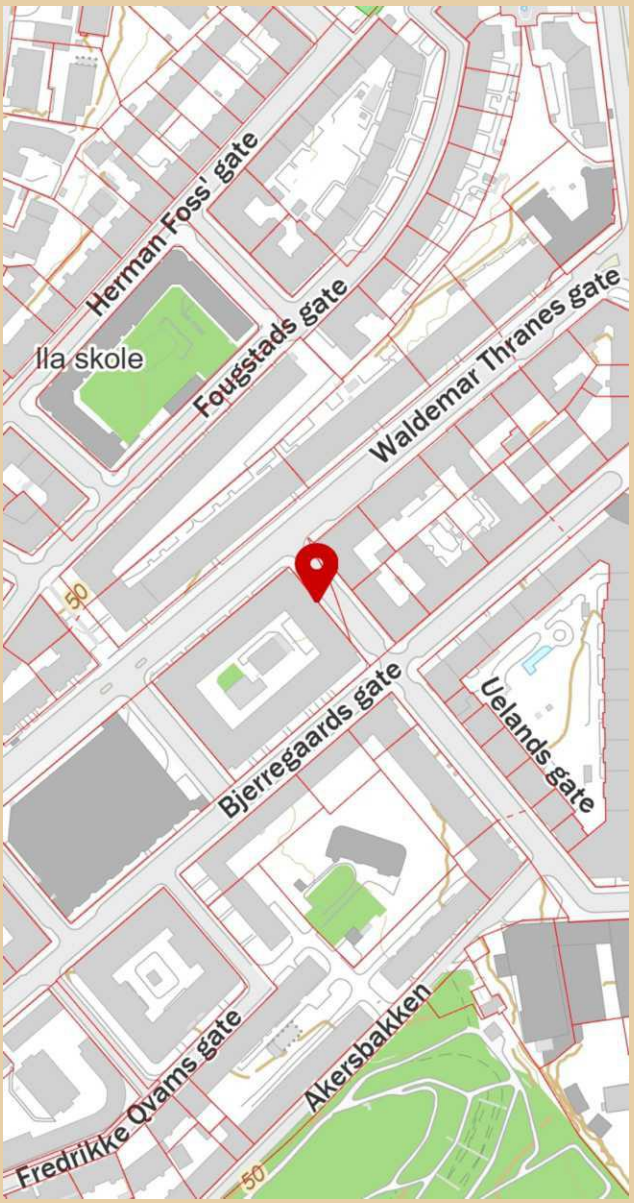
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

**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

# Waldemar Thranes gate 49D

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 416 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Ila skole (1-7 kl.)<br>575 elever, 28 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Sagene skole (1-10 kl.)<br>494 elever, 24 klasser | 13 min<br>1 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>510 elever, 27 klasser | 12 min<br>1 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-...<br>408 elever, 30 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>431 elever, 30 klasser | 20 min<br>1.6 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Oslo katedralskole<br>560 elever, 21 klasser | 10 min<br>0.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Falck Ytters plass<br>Linje FB5A, FB5B, 21 | 2 min<br>0.2 km |
| Birkelunden<br>Linje 11, 12, 18 | 12 min<br>0.9 km |
| Stortinget<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 20 min<br>1.7 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 22 min<br>1.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 7 min<br>2.4 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Akersbakken barnehage (1-5 år)<br>39 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Den Jødiske barnehage (0-5 år)<br>34 barn | 5 min<br>0.3 km |
| Gladengveien barnehage | 5 min |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Ila | 2 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 | 2 min |
| Apotek 1 St. Hanshaugen Senter | 2 min |
| Kiellands plass Vinmonopol | 4 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Falck Ytters plass | 2 min |
| Alexander Kiellands plass - Balløk... | 4 min |
| Fresh Fitness St. Hanshaugen | 2 min |
| SiO Athletica Vulkan | 5 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

—

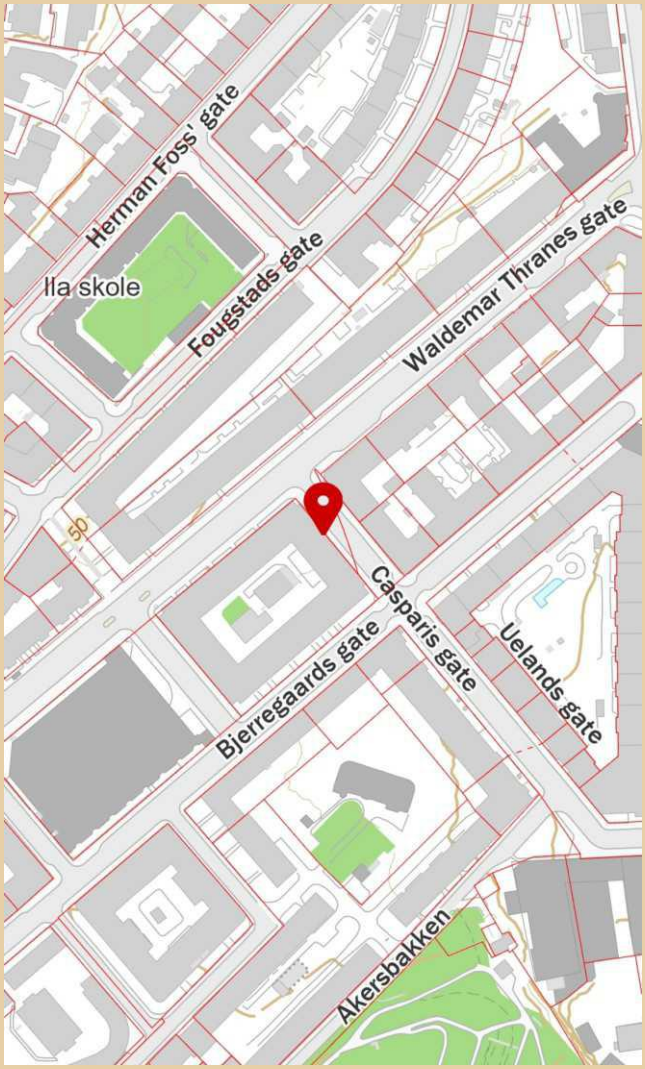
**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

—

**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

# Waldemar Thranes gate 49D

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 416 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Ila skole (1-7 kl.)<br>575 elever, 28 klasser | 4 min<br>0.3 km |
| Sagene skole (1-10 kl.)<br>494 elever, 24 klasser | 13 min<br>1 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>510 elever, 27 klasser | 12 min<br>1 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-1...<br>408 elever, 30 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>431 elever, 30 klasser | 20 min<br>1.6 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Oslo katedralskole<br>560 elever, 21 klasser | 10 min<br>0.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Falck Ytters plass<br>Linje FB5A, FB5B, 21 | 2 min<br>0.2 km |
| Birkelunden<br>Linje 11, 12, 18 | 12 min<br>0.9 km |
| Stortinget<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 20 min<br>1.7 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 22 min<br>1.8 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 7 min<br>2.4 km |

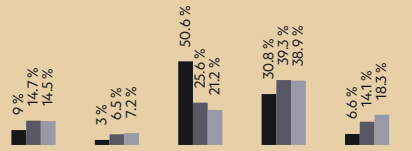
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Akersbakken barnehage (1-5 år)<br>39 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Den Jødiske barnehage (0-5 år)<br>34 barn | 5 min<br>0.3 km |
| Gladengveien barnehage | 5 min |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Ila | 2 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 | 2 min |
| Alexander Kiellands plass - Balløkk... | 4 min |
| Fresh Fitness St. Hanshaugen | 2 min |
| SiO Athletica Vulkan | 5 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

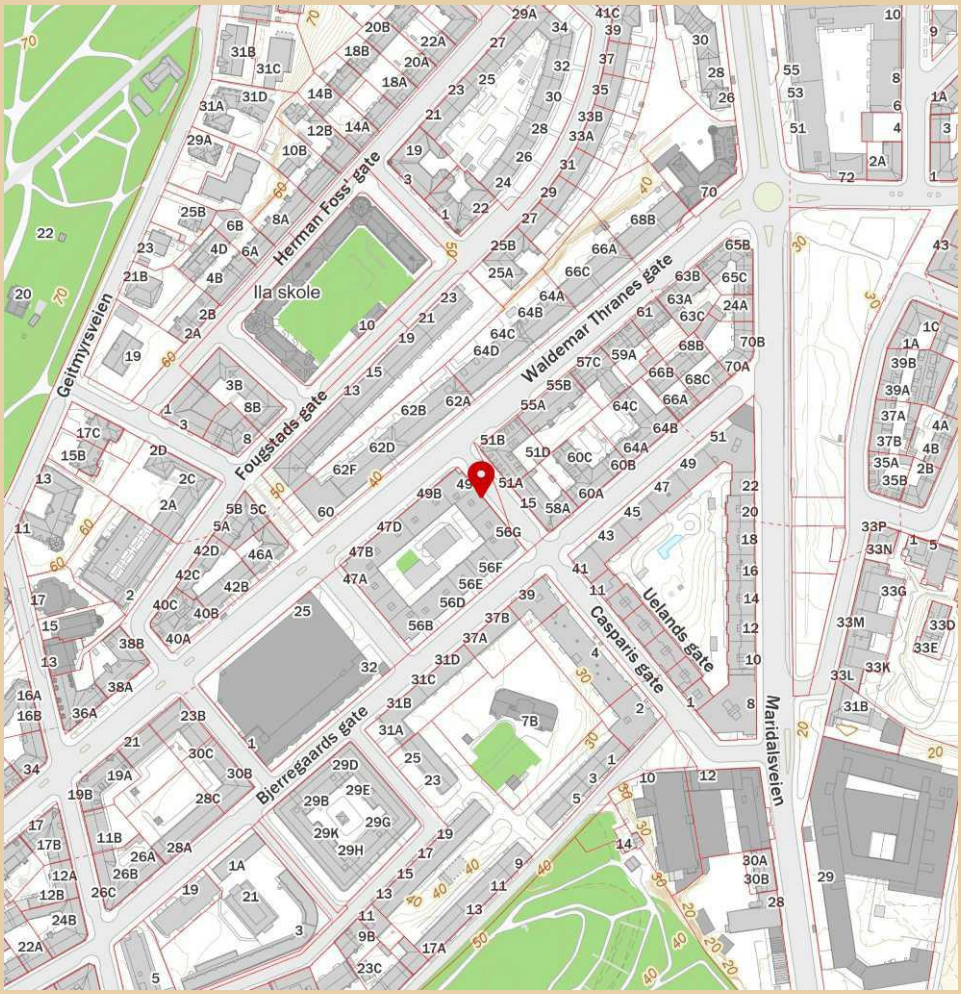
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

—

**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

# 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:**
Inngang fra Casparis gate, Waldemar Thranes gate 49 D, 0173 Oslo
Gnr. 218, Bnr. 78, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
92260566


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Aksept

**Saksbehandler:** Aksel Walmsnæss

**Telefon / Mobil:** 22 60 28 08 / 922 05 554

**E-post:** aksel.walmsness@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---