PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

BJERREGAARDS GATE 8B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Bjerregaards gate 8 B, 0172 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 50, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26050 **Referansenummer:** KJ4245

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig



Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over 2 plan med takterrasse i bygningens 4. etasje og 5.etasje/loft med attraktiv og sentral beliggenhet på St.Hanshaugen, nær Sagene og Grünerløkka.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert på ett bad.

Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2006 og oppgradert i 2019.
Glatte fronter med benkeplate i heltre eik.
Integrerte hvitevarer.
Plass til side by side kjøleskap.

2 stk baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2011 og 2017.
Veggmontert klosett og nedsenket dusjsone.
Opplegg for vaskemaskin på bad i 5.etasje/loft.

Utgang fra mesanin/gang til takterrasse.

Leiligheten disponerer 1 stk bod i kjeller.

Det er opplyst at det følger en biloppstillingsplass ute.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet over 2 plan med takterrasse i 4. etasje og 5.etasje/loft

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

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg fra dato 1989 (BJERREGAARDS GATE 8, PÅBYGG).
4.etasje:
- entrè/gang er utvidet med noe av tidligere felles trappegang.
- dagens soverom i 4.etasje er opprinnelig tegnet inn som 3 boder.
- trapp opp til 5.etasje er flyttet.
5.etasje:
- Stort soverom har blitt utvidet med en tidligere bod for utemøbler.
- Det er etablert ett bad.
- Det minste soverommet er kalt kles bod.

–

Det er ikke kjent når endringene er utført.

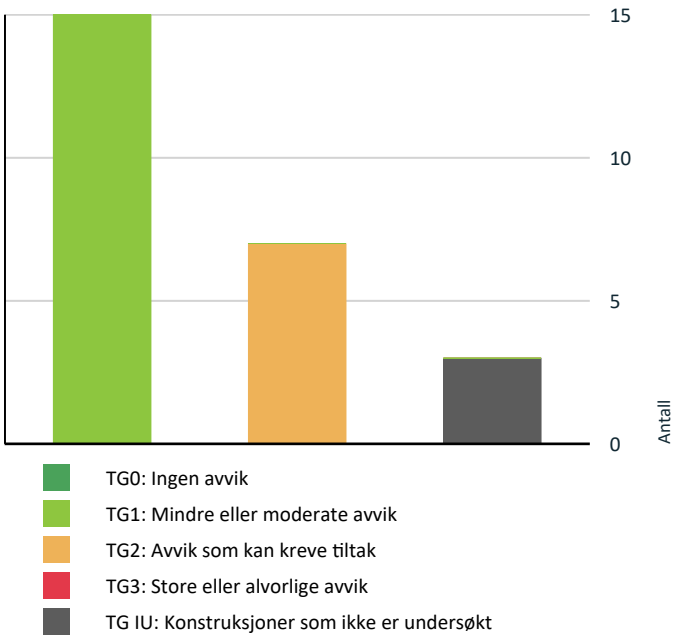
Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring, etablering av bad.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over 2 plan med takterrasse i 4. etasje og 5.etasje/loft

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER 2 PLAN MED TAKTERRASSE I 4. ETASJE OG 5.ETASJE/LOFT



Byggeår
1850

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Tilbygg / modernisering

1989	Ombygging	BJERREGAARDS GATE 8, PÅBYGG

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1987.
Takvinduer trolig fra 1987, ingen synlig merking.

–

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

På befaring ble det påvist noe kondens på takvindu på stort soverom.

–

Noe trege vinduer.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Terrassedører i 5.etasje/loft med PVC rammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2009.

–

Brannklassifisert entrédør.
Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra gang i 5.etasje/loft til takterrasse.
Tremmer på dekket.
Rekkverk i front i smijern.
Rekkverkshøyden ble målt til 87 cm.
Stikkontakt og utelys montert på yttervegg.

–

På befaring ble det påvist råteskade på hylle (blomsterbrett) som er festet til rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Andre utvendige forhold

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

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Trapper og reposer i malt trekonstruksjon med belegg i trinn.
Øvrige flater er malte.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

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

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Felles bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.
Vedlikehold og fremtidige behov.
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler.
Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Tilstandsrapport

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

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner.
En bygningsdel kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet.
Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
1-stavs parkett.
Malt gulv på soverommene i 5.etasje/loft.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Noe malt trepanel.
Skråtak.
Det er montert downlights i nedsenket himling ved entrè/gang.

Himlingshøyden ble i stue på det høyeste målt til ca. 5,10 m.
Himlingshøyden i en del av stuen ble målt til ca. 2,51 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

På befaring ble det påvist noe riss i overflater og knirk i gulv.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, ukjent isolering.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjeller (i noen rom).

Skjevheter samt gulvknirk må ansees å være vanlig i gamle bygårder av denne typen.

–

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.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På befaring ble det påvist en høydeforskjell på ca. 20 mm i entrè/gang, stue og mesanin.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Stålplate under peisovn.

Opplyst av forrige rapport:
Peisovn er montert i 2012.
Pipe er rehabilitert med stålrør i 2012.

–

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

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom boligens etasjer.
Ståltrapp med trinn i trekonstruksjon.
Håndløper på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører med 3 speil.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.
Eldre innerdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

Andre innvendige forhold

Plassbygdskap på soverom (loft).
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré/gang og soverom i 4.etasje.

VÅTROM

5. ETASJE/LOFT > BAD

Generell

Flislagt baderom med varmekalber i gulv, opplyst å være fra ca. 2017.
Dokumentasjon er forelagt.
Arbeid utført av Godt Bygg AS.

–

Tilstandsrapport

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

5. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.
Skråtak
Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,30 m (midten av rommet).

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

5. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 35 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

5. ETASJE/LOFT > BAD

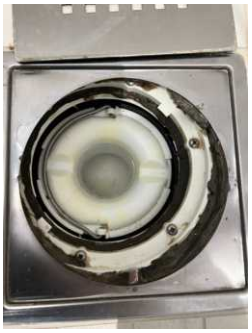
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran.

–

Tilstandsrapport

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



5. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin.
Nedsenket dusjhjørne med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

5. ETASJE/LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, opplyst av forrige rapport.

Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.
–

Opplyst at det er tidstyrt mekanisk avtrekk, sentral plassert i kjeller.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning og informasjon fra forrige rapport.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

5. ETASJE/LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (mesdanin). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

4. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Baderom med varmekalber i gulv, opplyst å være fra ca. 2011.
Ingen dokumentasjon er forelagt.

–

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og pusset veggflater.
Glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,40 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist riss i pusset vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring, pusse/sparkle på nytt med armerings nett.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler i gulv.
Rullestein i dusjsonen.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 30 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig membran.

–

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

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon på utførelsen og usikkerhet knyttet til tettesjikt/membran.

Tilstandsgrad 2 er satt som følge av manglende dokumentasjon for arbeidet som er utført på våtrommet. Dette er i samsvar med kravene i TEK 17.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon hvis mulig.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Innfelt speil på vegg over servant.
Veggmontert klosett. inspeksjonsluke i innkassing.
Nedsenket dusjhjørne med 1 svingdør i glass, dusjutstyr, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

–

Innebygde armaturer, i henhold til dagens krav skal disse monteres i lekkasje bokser med drenering.
Dette er ikke utført på dette baderommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

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

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, opplyst av forrige rapport.

Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

–

Opplyst at det er tidstyrt mekanisk avtrekk, sentral plassert i kjeller.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning og informasjon fra forrige rapport.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2006, opplyst av forrige rapport.
Oppgradert i 2019 med ny benkeplate og kum.
Glatte fronter.
Benkeplate i heltre eik, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Plass til side by side kjøleskap.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Normal bruksslitasje.
Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå.
Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin og kjøleskap tilkoblet vann i rom uten sluk.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

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

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør opplegg på badene.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Kobberrør på kjøkkenet.

–

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

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.





TG 1 Avløpsrør

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

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.

Tilstandsrapport

Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon uten tilluftsventiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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 kondens problematikk. For montering av mekanisk avtrekk må det avklares med sameiet/borettslaget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere veggventiler eller spalte ventiler i vinduer.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i en innfliset kasse på baderommet i 4.etasje.
Inspeksjonsluke i toppen av kassen.
Opplyst av forrige rapport at den trolig er 150 liter og fra 2011.

–

Ikke kontrollert i sin helhet pga tilgang.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badene.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap er lokalisert entrè/gang i skyvedørsgarderobe.
Anlegget er utført med automatsikringer.
Det er montert hovedbryter på 63 A og anlegget har 11 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

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

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

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

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

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

–

Det foreligger dokumentasjon på at det er utført el-tilsyn med dato: 08.11.2024.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

–

Glassrekkverk på mesanin er målt til 87 cm, kravet er 90 cm.

–

På takterrasse mangler det rekkverk slik at det ikke er mulig å gå opp på taket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Av sikkerhetsmessige grunner anbefales det å gjøre noe med for store åpninger og for lavt rekkverk, samt montere rekkverk slik at det ikke er mulig å komme opp på tak.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

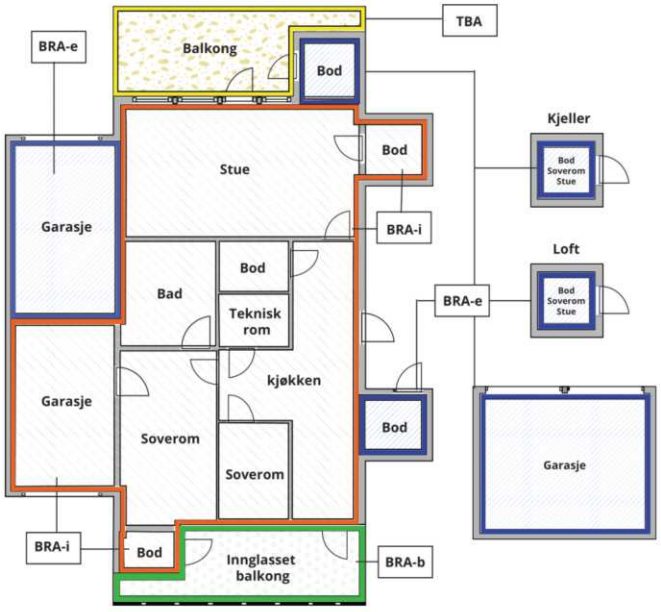
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet over 2 plan med takterrasse i 4. etasje og 5.etasje/loft

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje/loft	29			29	13
4. Etasje	84			84	
Kjeller (fellesareal)		12		12	
SUM	**113**	**12**			**13**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

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

Kommentar

5.etasje/loft BRA- i:
Gang, bad og 2 soverom.
Utgang fra gang til takterrasse med ett gulvareal på ca. 12,8 m² (TBA).

På grunn av skråtak er det faktiske gulvarealet større enn det måleverdig og oppgitte arealet, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
Det måleverdig gulvarealet er målt til ca. 50 m².

4.etasje/BRA-i:
Entré/gang, bad, kjøkken, soverom og stue.

–

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod med ett gulvareal på ca. 12,4 m².
Bod er merket med: seksjon 8.

–

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

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

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

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

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

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

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg fra dato 1989 (BJERREGAARDS GATE 8, PÅBYGG).
4.etasje:
- entrè/gang er utvidet med noe av tidligere felles trappegang.
- dagens soverom i 4.etasje er opprinnelig tegnet inn som 3 boder.
- trapp opp til 5.etasje er flyttet.
5.etasje:
- Stort soverom har blitt utvidet med en tidligere bod for utemøbler.
- Det er etablert ett bad.
- Det minste soverommet er kalt kles bod.

–

Det er ikke kjent når endringene er utført.

Det er ikke funnet byggesak eller annen dokumentasjon som bekrefter godkjenning av bruksendring, etablering av bad.

I henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 er vurderingen begrenset til visuell befaring og tilgjengelige opplysninger, og omfatter ikke kontroll av byggesaksgodkjenning eller offentligrettslige forhold.

Kjøper overtar boligen som den er, og bærer fullt ansvar og risiko for eventuelt behov for byggesøknad, ettergodkjenning, pålegg fra myndigheter eller andre konsekvenser knyttet til utførte tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Nina Annette Herland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	50		8	440.5 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Bjerregaards gate 8 B

Hjemmelshaver
Herland Nina Annette

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0401

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Bjerregaardsgate 8	107 / 950	OAE Forretningsførsel AS	983992579

Felles formue
Kr. 15 141 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 495 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet over 2 plan med takterrasse i bygningens 4. etasje og 5.etasje/loft med attraktiv og sentral beliggenhet på St.Hanshaugen, nær Sagene og Grünerløkka.
Flotte turmuligheter langs Akerselva, samt på St.Hanshaugen med sine flotte parkområder, samt uteservering.
Boligen ligger meget sentralt nær Alexander Kiellands Plass med mange uteserveringer om sommeren, treningssenter og Kiellands Hus med butikker m.m. Gangavstand til Ringnes Park Senter med butikker, kino treningssenter. Gangavstand også til Grünerløkka med sitt mangfold av kaféer, butikker og yrende uteliv. Ila butikksenter rett ved.
Forøvrig kort vei til hyggelige kaféer og bevertningssteder, som ''Gutta på Haugen'', Java, Pascal, og Kaffebrenneriet.
God offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet, med tilknytning til hele Oslo.
Kort vei til BI Nydalen, Blindern, Høyskolen i Oslo, Ullevål sykehus, Arkitekthøyskolen, m.m. Gangavstand til sentrum.

Om tomten

Felles eiet tomt på 440,5 m².

Det er opplyst at det følger en biloppstillingsplass ute.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 910,- pr. måned.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse av forskjellig typer samt klassiske bygårder.
Bygning oppført i 1850 i mur- og teglkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	82755921			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.02.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier	09.02.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	09.02.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	27.01.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260024

Selger 1 navn
Nina Annette Herland

Gateadresse
Bjerregaards gate 8B

Poststed	Postnr
OSLO	0172

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 92260024

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen fliser på badet i 4. etasje løsnet for en tid tilbake. Takstmann var inne på vegne av forsikringsselskap for å gjøre en skadevurdering. Han fastslo at filslimet var løsnet, så flisene måtte bare limes på på ny. Dette ble gjort av firmaet Skape Bygg Babai i august 2025.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Noen fliser på badet i 4. etasje løsnet for en tid tilbake. Takstmann var inne på vegne av forsikringsselskap for å gjøre en skadevurdering. Han fastslo at filslimet var løsnet, så flisene måtte bare limes på på ny. Dette ble gjort av firmaet Skape Bygg Babai i august 2025.

Arbeid utført av: Skape Bygg Babai

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I henhold til forrige eiers egenerklæring, ble drenering i bakgården utbedret i 2016. Ved ekstrem nedbør har det blitt observert noe vannansamling i kjeller.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe sprekker i malingen i lettvegg, har oppstått i forbindelse med oppussing i naboleililghet. Ble utbedret januar 2026.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I henhold til forrige eiers egenerklæring ble det lagt inn egen kurs for vaksemaskin i forbindelse med oppussing av bad i 5. etasje i 2017.

Arbeid utført av: Godt Bygg

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El.tilsyn november 2024.

Document reference: 92260024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sikringsarbeider med fasade, fjernet løs mur.
Arbeid utført av	Oslo Murmesterbedrift

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Påbud om permanent takstige til feier.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidvis kondens på takvinduene i 5. etasje på vinterstid. Vinudene er av eldre dato, og bør nok på sikt skiftes ut.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mulig oppgradering av fasase, ukjent omfang. Foreløpig kun vært diskutert på generalforsamling.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260024

Tilleggskommentar

Satt inn ny kjøkkenbenk og malt vegg på kjøkken i 2021. Satt inn tetningslister på vinduer i 2021. Maling og sparkling av diverse flater og lister i leiligheten, inkludert takvinduer i januar 2026. Firma Art Oppussing AS.

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260024

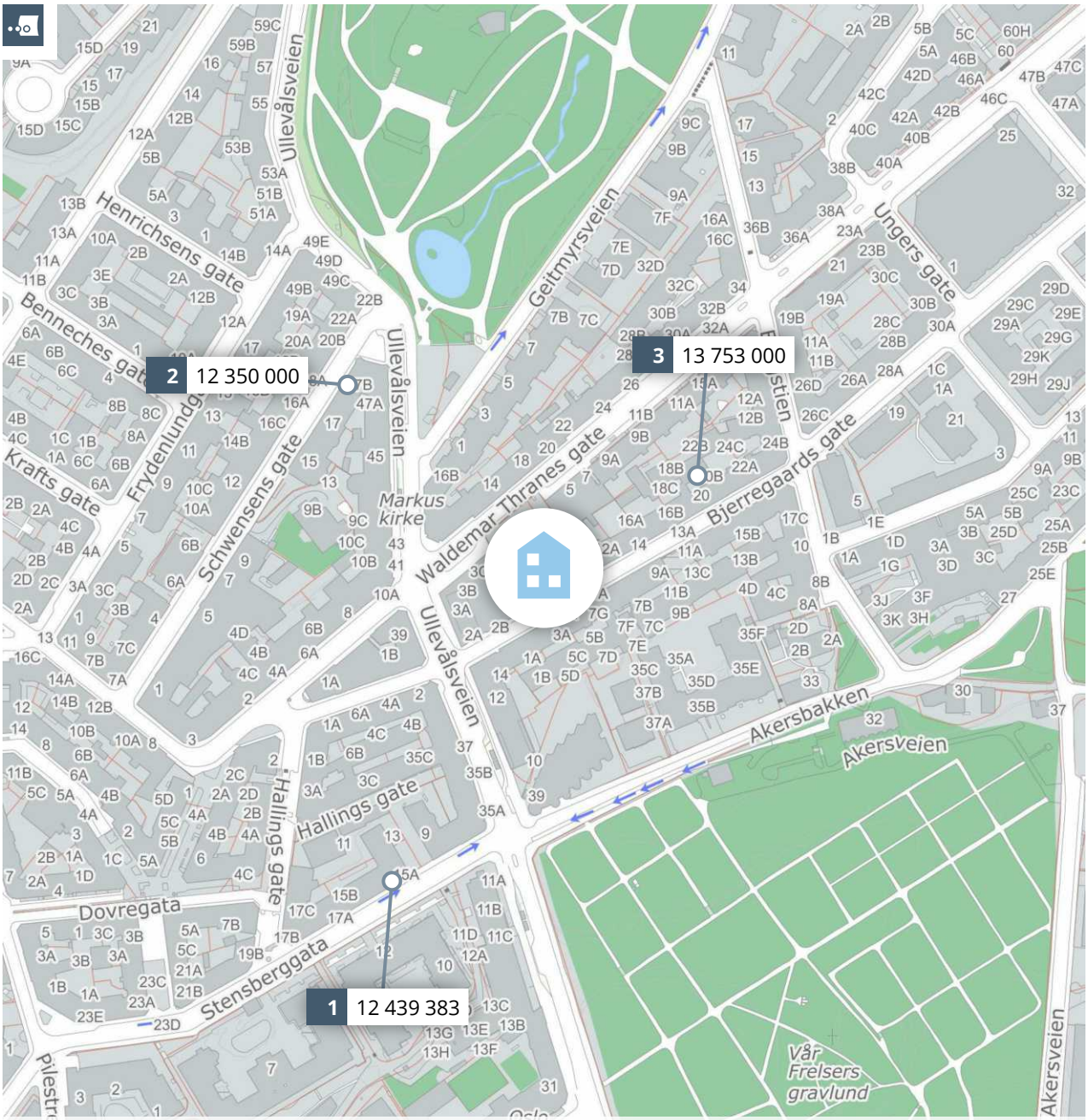
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Annette Herland	760752cd9069c1bbde90e26faeafebfacbe6945a	02.02.2026 18:25:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260024

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

BJERREGAARDS GATE 8 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 18.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjerregaards gate 8 B, 0172 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1850

GNR 218 BNR 50 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 2

Verdivurdert til

11 900 000

0	11 900 000	105 310
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	113 m²	12 m²	- m²	13 m²	- m²	- m²
Byggeår						1850

Fellesutgifter	4 910
Formue	15 141
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stensberggata 15 A 102 m² 1914 3. etg 3 sov	29.04.2025	12 450 000	**12 250 000**	189 383	12 439 383	**121 955**
2 Ullevålsveien 47 B 106 m² 1899 5. etg 2 sov	13.08.2025	12 500 000	**12 350 000**	0	12 350 000	**116 509**
3 Bjerregaards gate 20 B 125 m² 1892 4. etg 4 sov	20.06.2025	13 500 000	**13 600 000**	153 000	13 753 000	**110 024**

Dette er en lekker toppleilighet over to plan, sentralt og tilbaketrukket på St. Hanshaugen.
Leiligheten kan blant annet skilte med privat terrasse, generøs takhøyde, egen parkeringsplass og 2 bad.

Dette er en gjennomgående, lys og sjelden 4-roms toppleilighet med en god og gjennomgående planløsning. Boligen byr på kvaliteter man sjelden finner, som imponerende takhøyde på hele 5,10 meter, store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, peisovn og en solrik, privat takterrasse på 13 kvm.

I tillegg disponerer boligen en romslig bod på hele 12 kvm.

Unike kvaliteter:
- Fantastisk og privat terrasse
- Toppetasje over to plan
- Takhøyde på hele 5,10 meter
- Egen parkeringsplass
- 2 baderom
- Peisovn
- Bodareal 12 kvm

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.08.2025		18.08.2025	-	4 776 554	-	4 776 554	1
14.09.2019	21.10.2019	10.02.2020	8 950 000	8 750 000	5 778	8 755 778	
12.09.2016	20.09.2016	06.12.2016	7 850 000	8 750 000	84	8 750 084	
02.03.2012	13.03.2012	03.08.2012	4 990 000	5 030 000	0	5 030 000	
08.03.2001		08.03.2001	-	2 750 000	-	2 750 000	
04.09.1997		04.09.1997	-	1 450 000	-	1 450 000	
03.05.1995		03.05.1995	-	1 050 000	-	1 050 000	

+1 omsetninger

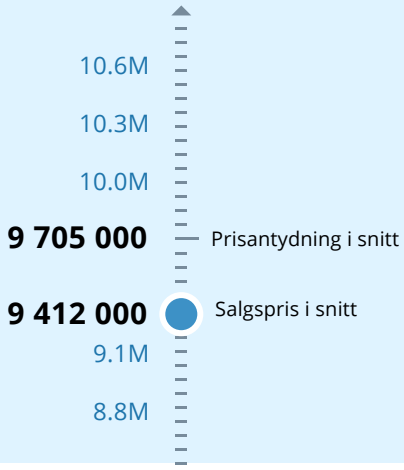
1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg. Kjøpt ut ekssamboer

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 2 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

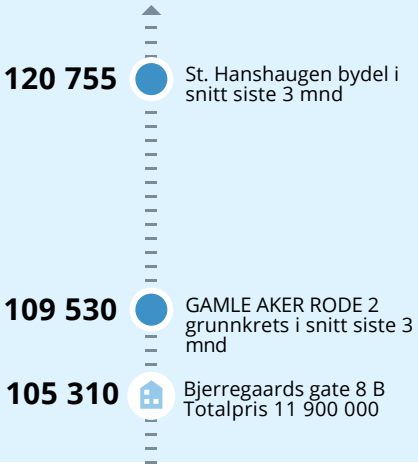
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



OAE
FORRETNINGSFØRSEL
ORGANISASJONSNUMMER 921 568 355 MVA
ARS - AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Dato: 25.01.2026

Deres ref.: 92260024
Vår ref.: 003-1-08 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 25.01.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 08 i Sameiet Bjerregaardsgate 8 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Sameiet Bjerregaardsgate 8
Org.nr.:	983992579
Seksjonsnr.:	08
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polise nr.:	82755921
Selger(e):	Herland, Nina Annette
Adresse:	Bjerregaardsgate 8 B, 0172 OSLO GNR: 218 BNR: 50

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	495
Andel formue pr 31.12.2025	15 141

Månedlige kostnader:

Parkeringsplass -vedlikehold	184,00
Felleskostnader	4 726,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 910,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Lån. Sameiet har ikke lån.

Postadresse:
Postboks 149
1309 Rud

Besøksadresse:
Rudsletta 12
1351 Rud

E-post: post@oae.no
Telefon: 240 22 240

Noterte heftelser:
For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@oae.no med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/blir ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Våre gebyrer:

Opplysninger:	kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr	kr 6.570,- inkl. mva

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:
Eierskiftemelding sendes til post@oae.no. Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe 240 22 240, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post, eller sende vanlig slutmelding med vanlig post.

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Vi fakturerer for hele måneder med forfall den 1. og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Styrets leder:

Erik Nyheim Halberg. Mob. 99110343,
e-post: eto-erik@hotmail.com

Diverse informasjon:

Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at alle dokumenter fra siste års ordinære og eventuelt ekstraordinære årsmøter leses godt igjennom, da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår av dette brev mot den informasjonen han/hun selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det skulle vært utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningens tekniske stand og planer om fremtidige vedlikehold må innhentes fra selger og styre, da dette er forhold vi ikke kjenner til, eller har kompetanse til å vurdere.

Med hilsen

Kate Gry Røed

OAE Forretningsførsel AS

Tlf: +47 240 22 240 | Mob: +47 90777130
E-post: post@oae.no
Hjemmeside: oae.no

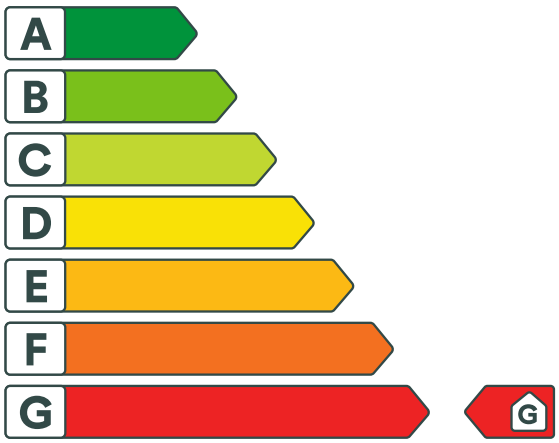
Vedlegg: Vedtekter og eventuelle Husordensregler, Årsrapport med regnskap og protokoll, og eventuell annen relevant informasjon.

enova

Energiattest



Adresse **Bjerregaards gate 8B, 0172 OSLO**	
Dato for energimerking **25.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-250045**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80535562**
Gårdsnummer **218**	Bruksnummer **50**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1850**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **113,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **113,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **391,00 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **391,00 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 019 kWh**

Lpo 93-102/76 Hermes 3 Tegninger [illegible]

14/12 76

1

Off. 477-487/76. 540-542/76

KRISTIANIA ... AFDELINGS ... INGENIØRKONTOR

KRISTIANIA

Bygningsanmeldelse.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 8

Bjerregaardsgade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: (636) ~~[illegible]~~ □ Alen

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 285 □ Alen til Hver 196 Alen

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshuus efter Tegning

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

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 19 Alen Hii Gadens Bred 20 Alen

Etagernes Antal Tre Etager

Etagernes Høider (§ 44) Mellem Bielkene 5 Alen

Fundamentering (§ 25) Efter Loven

Isolation (§ 26) Efter Loven

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Arne Bogen
Bjerregaards gate 8

0172 OSLO

Ing. Tor Hovland
Kr. Stensrud & Søn A/S
Postboks 18 Alnabru
0614 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	850101545	95/24736

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan Otto Strøm	20. april 1995

Arbeidssted : 218/0050 Bjerregaarsgate 8
Byggherre : Arne Bogen, Bjerregaards gate 8, 0172 OSLO
Arbeidets art: PÅBYGG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Etterslepsprosjektet

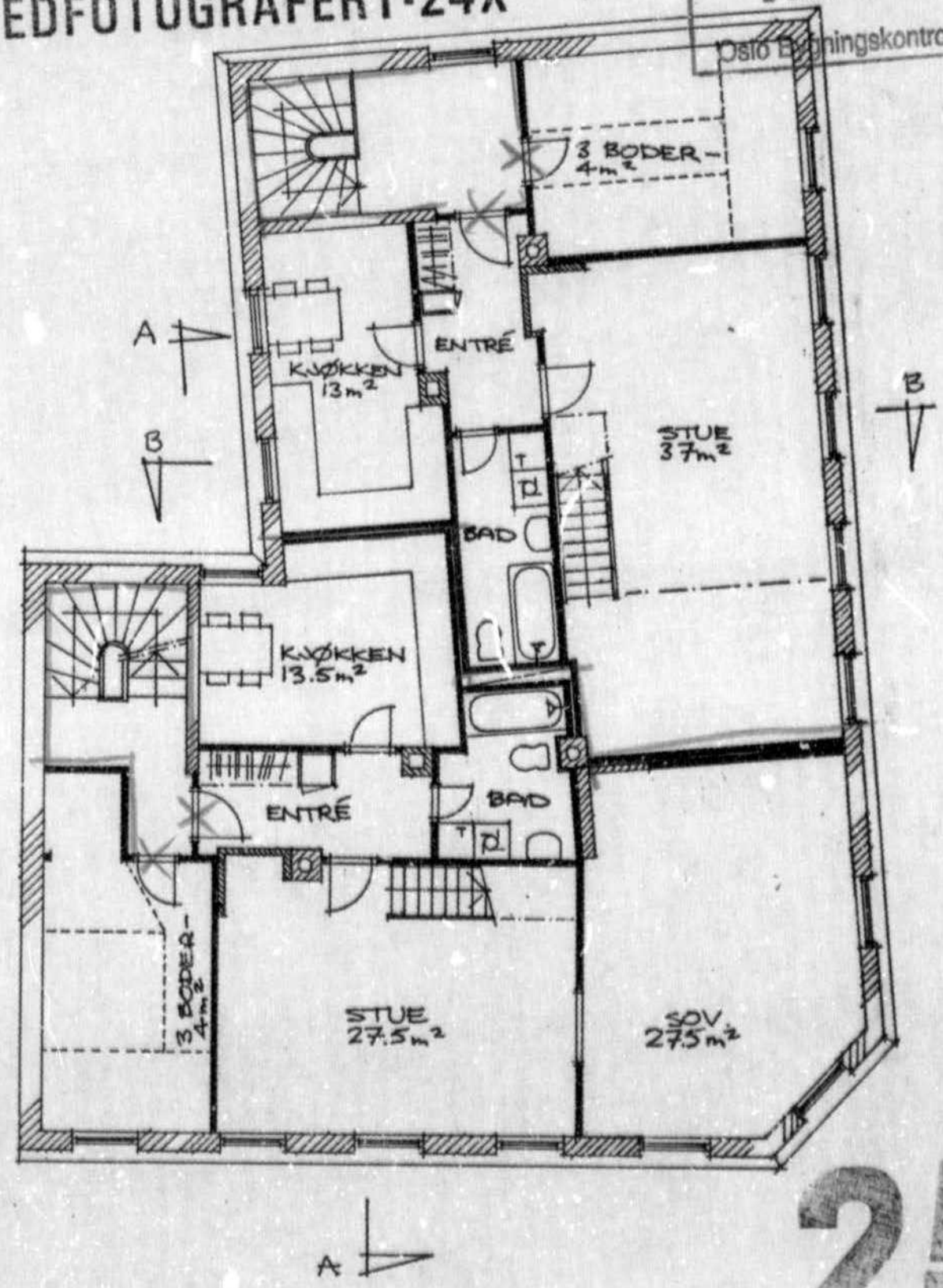
Jan Otto Strøm
Prosjektleder

Olav Vevle
Konsulent

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

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

MOTTATT
25. MAI 1989
Oslo Bygningskontroll



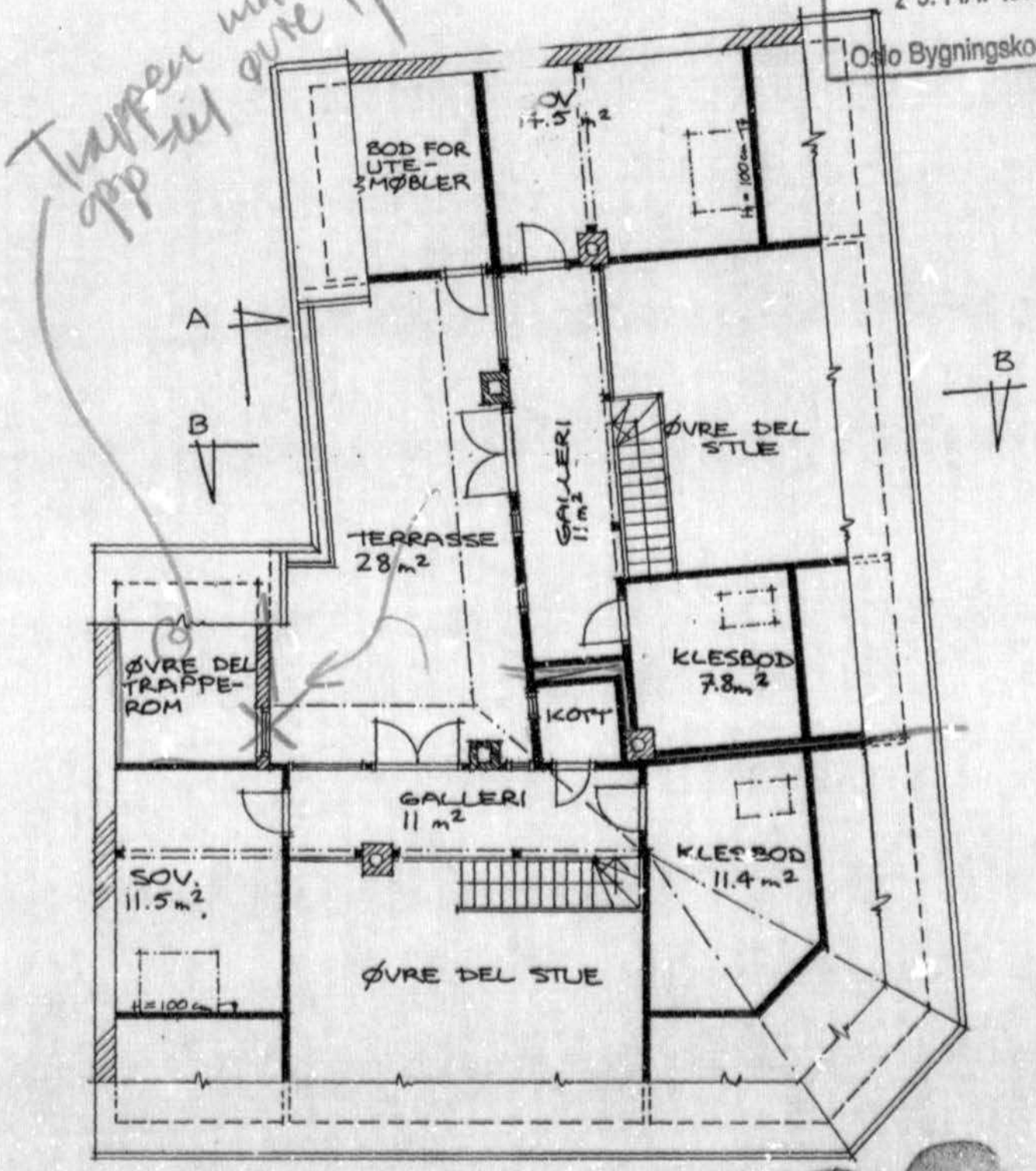
25

23.05.89 KORRIGERT

BJERREGAARDS GT. 8	21
PLAN 4. ETASJE	
ARKITEKT OLE DANIEL BRUUN, ODINS GATE 3, OSLO 2. TEL (02) 552322	MÅL – 1:100
	DATO: 21.05.87

MOTTATT
25. MAI 1989
Oslo Bygningskontroll

Trappen ma tegnes opp til øvre plan.



TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

26

23.05.89 KORRIGERT

BJERREGAARDSGT. 8	22
PLAN LOFTSETASJE	
ARKITEKT OLE DANIEL BRUUN, ODINS GATE 3, OSLO 2. TEL.(02) 552322	MÅL — 1:100
	DATO: 21.05.87

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sara Derås Eriksmoen
BJERREGAARDS GATE 8B

Dato: 21.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525332
8943875

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.218 BNR. 50

Vi viser til bestilling av 20260121 for BJERREGAARDS GATE 8B.

GNR. 218 BNR. 50

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.11.1874.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

440 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

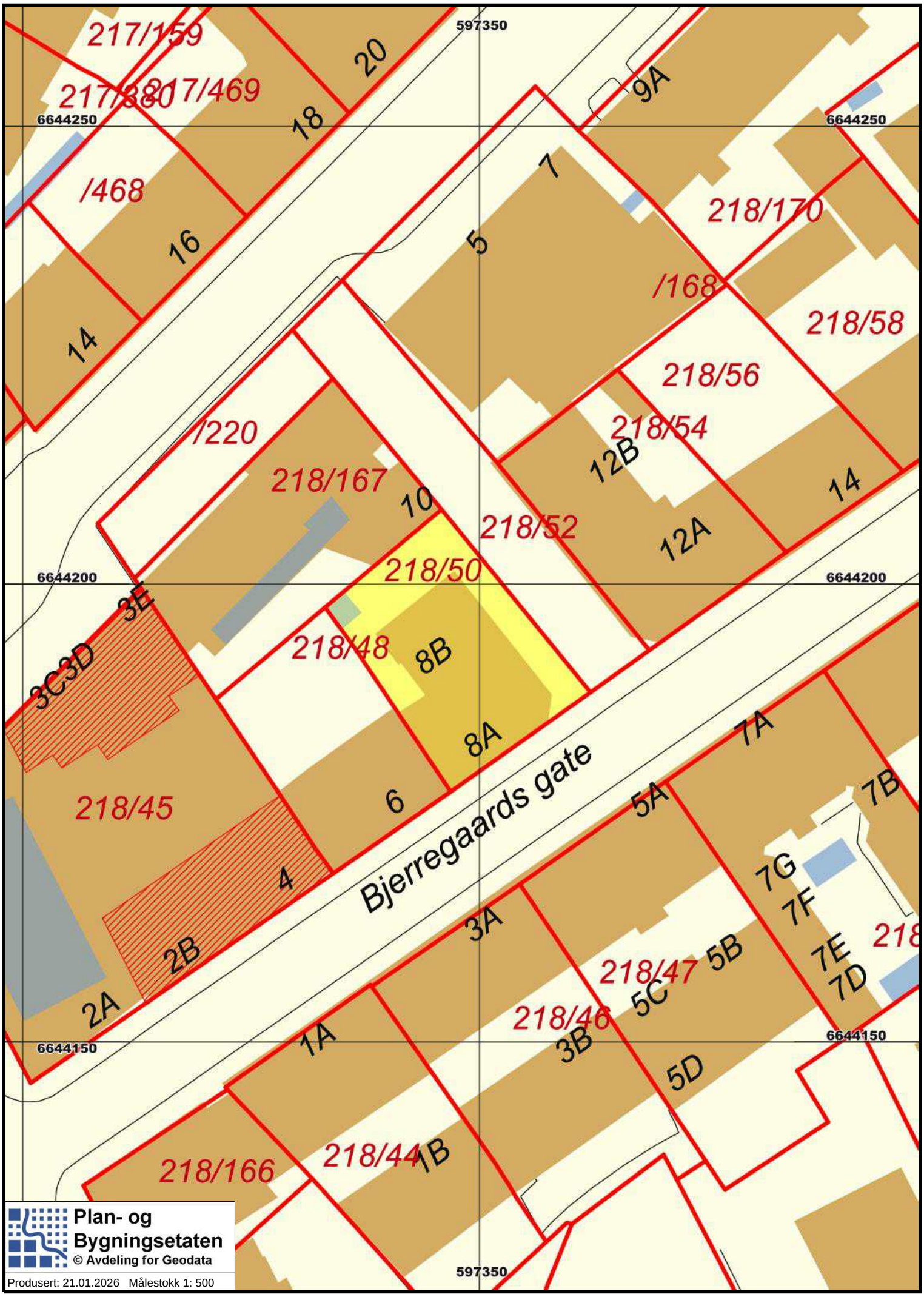
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

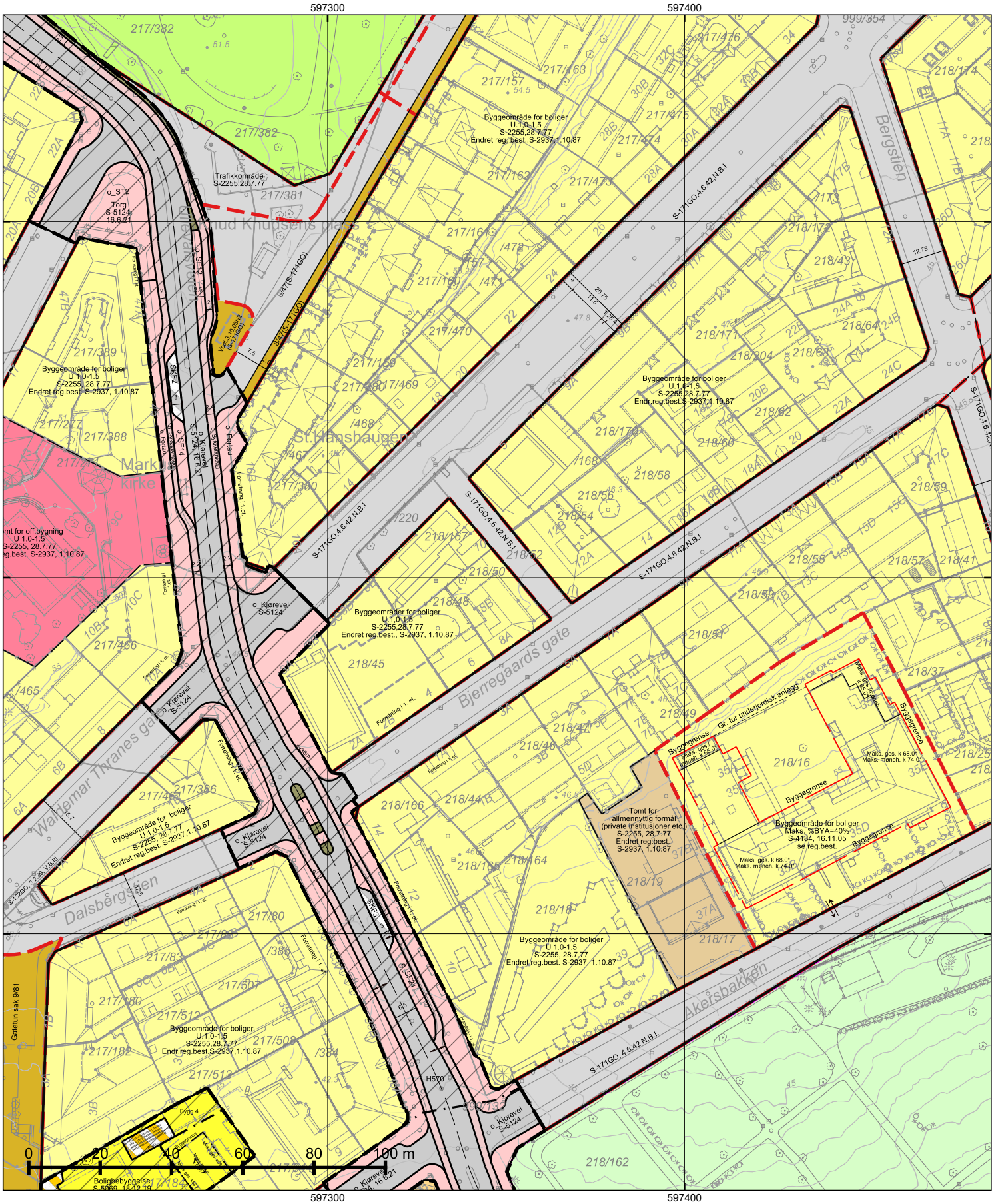
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 21.01.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

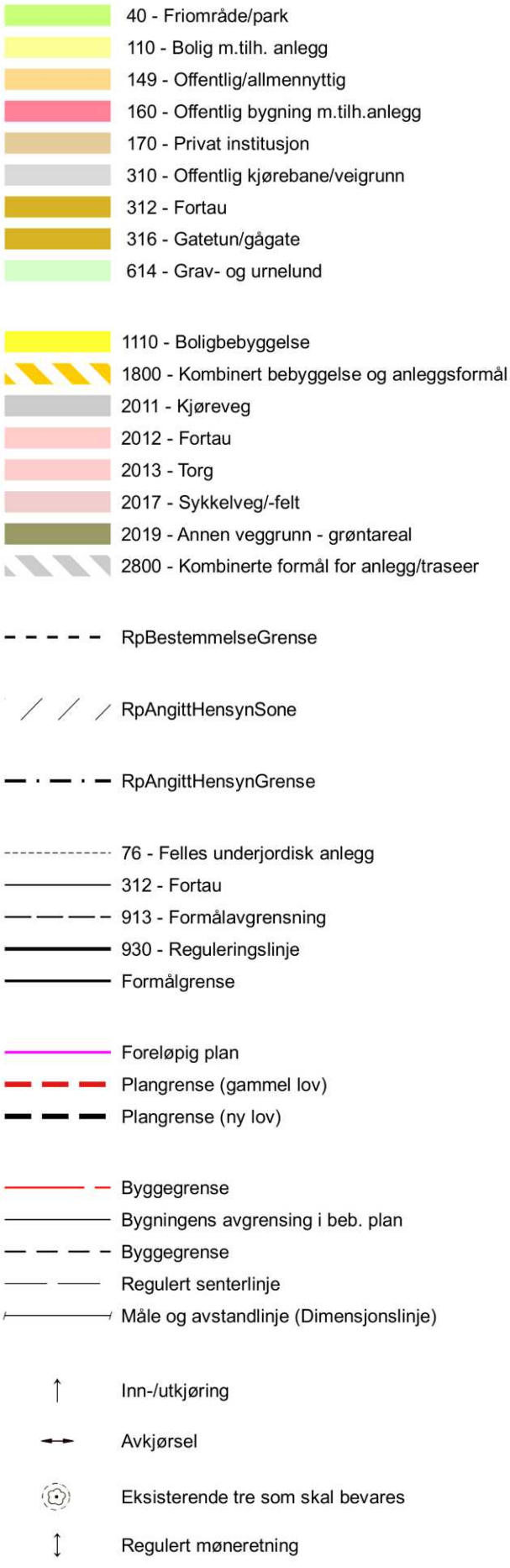
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

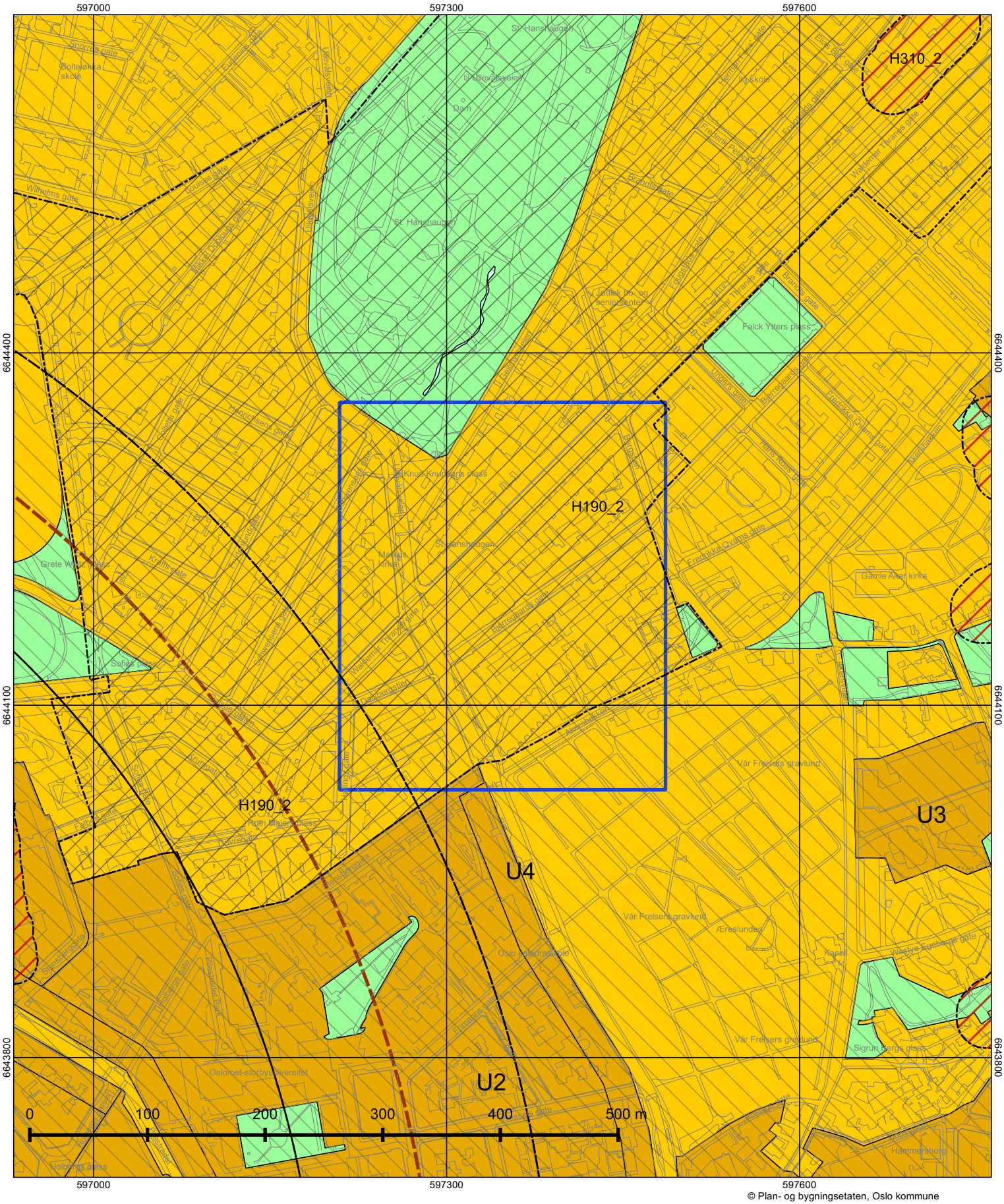
PlottID/Best.nr: 151943/ 86525332
Adresse: Bjerregaards gate 8
Gnr/Bnr: 218/50
Deres ref.:
Kommentar:

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: 21.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151943/86525332
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



VEDTEKTER FOR
SAMEIET BJERREGAARDSGATE 8

Vedtatt i årsmøte
den 18.10.2021
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Bjerregaardsgate 8 og har gårdsnummer 218 og bruksnummer 50 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08.01.1986. Sameiet består av 8 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Seksjonseiere som leier ut har plikt til å besørge utkastelse av leieboere som ikke overholder husordensregler og vedtekter innen 3 måneder.

Hver seksjon kan leies ut for 2 år av gangen. Utleie må på forhånd godkjennes av styret. Avslag kan dog ikke gis uten saklig grunn.

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Juridiske personer kan ikke eie seksjoner.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Bruksenheten må ikke brukes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre seksjonseiere, eller slik at sameiets omdømme nedsettes.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Seksjon 1–8 har eksklusiv bruksrett til hver sin parkeringsplass. Parkeringsplassene ligger på sameiets eiendom i sidegaten til Bjerregaards gate 8, nordøst for bygget. Parkeringsplassene er nummerert med seksjonsnummer fra 1–8, der 1 ligger ytterst ved Bjerregaards gate og 8 ligger innerst mot USBL-blokken (Bjerregaards gate 10).

Den eksklusive bruksretten håndteres og forstås på samme måte som om parkeringsplassen var seksjonert. For å kunne gjøre endringer på forståelsen (håndhevelsen) av den eksklusive bruksretten, må dette behandles på årsmøtet. Det må da foreligge et konkret forslag til endring, og årsmøtet må være enstemmig for at endringsforslaget skal kunne vedtas.

Parkeringsplassene nr. 1–8 er del av fellesarealet til Sameiet Bjerregaardsgate 8, gnr. 218 bnr. 50 i Oslo kommune, og kan ikke selges ut av sameiet.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan seksjonseieren likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Fellesutgiftene skal betales senest den 10. hver måned.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseieren er selv pålagt å dekke kostnader ved oppkopiering av nøkler og utskiftning av navneskilt på callinganlegg. Utskiftning av navneskilt skal skje innen to måneder etter innflytting.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot

fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene her.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.13, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Sameiet fordeler løpende driftsoppgaver på sameierne gjennom husordensreglene og jevnlige dugnader.

Sameiet ved styret, skal kreve vederlag fra de som ikke følger opp pålagte løpende driftsoppgaver og/eller ikke deltar i dugnader. Vederlaget bestemmes på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.
Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap. [*Her kan slikt vedtak settes inn.*]

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Sameiet har vedtatt å bruke OAE FORRETNINGSFØRSEL AS v/ Kate Gry Røed som forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Sameiet Bjerregaardsgate 8 i Oslo

1. *Renhold:*

Hver sameier plikter å besørge vask/renhold av trappesats utenfor egen seksjon og en etasje ned, og utskiftning av lyspære når denne har gått. Trappesatser skal ikke benyttes til oppbevaring eller lagring over flere dager.

2. *Felles oppgaver på sirkulasjon*

Styret sørger for oppsett av ansvarsliste for fellesoppgaver som påhviler seksjonseiere å utføre. Listen settes opp for hvert halvår. Følgende oppgaver skal følges opp av ukeansvarlig:

1. **Sommerstid (April-oktober):**
   - Feiing/renhold av fortau mot Bjerregaardsgate
   - Renhold og raking av felles bakgård
   - Vanning av planter ved behov
2. **Vinterstid (november-mars):**
   - Måking av gangvei fra utgang oppgang A og ut til port, standplass for avfallsbeholdere, gjennom port og ut til stikkgate. All sne skal legges i bakgården
   - Sørge for at takrenneutløp ut mot Bjerregaardsgate og stikkgate er frie for sne og is

3. *Dugnad:*

Hver seksjon plikter å stille minst en deltager til faste dugnader. Dugnad gjennomføres når styret innkaller, minst en gang om våren og en gang om høsten.

Dugnader innkalles med minst 2 ukers varsel.

4. *Vaskerom:*

Vaskerom i kjelleren kan benyttes etter avtale med styret. De som benytter vaskerommet besørger å holde det rent og pent til enhver tid. Strømforbruk fordeles likt på brukerene.

5. *Sne og is:*

Seksjoner som disponerer parkeringsplasser skal holde disse rene og ryddige sommerstid og brøytet og fri for sne vintertid. Sne legges i bakgård.
Istapper og lignende besørges fjernet av seksjonene 7 og 8.

6. *Bakgård:*

Bakgården skal ikke benyttes til lufting og tørking av klær og lignende. Montering av tørkeanordninger fra vinduene eller lufting av tøy og lignende ut av vinduene er ikke tillatt.

Bakgården skal ikke benyttes til oppbevaring av personlige eiendeler foruten sykler.

7. *Søppel/avfall:*

Søppelkasse er kun beregnet for husholdningsavfall.
Papirbeholder skal benyttes til papp og papir. Esker slås flate før de legges i beholderen.
Annet søppel må sameierne selv sørge for å få fjernet.

8. *Trapper/kjellergang:*

Områdene må ikke benyttes til oppbevaring av personlige eiendeler. Eksempelvis sykler, ski, emballasje etc. Lyset skal slukkes og branndører lukkes og låses når man forlater kjelleren.

8. *Dyrehold:*

Sameiere som har dyr må sørge for at disse ikke er til sjenanse for de øvrige beboere.
Hundeeiere må sørge for at hundens ekskrementer ikke blir liggende på uteområdene.

9. *Nattero:*

Det skal være alminnelig ro etter 24:00. Ved selskapeligheter ut over dette bes beboerene vise hensyn til sine naboer.

10. Parkeringsplass:

Seksjonseiere som har parkeringsplass, skal holde denne ren og ryddig.

Oslo, 23. april 2012

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte i Sameiet Bjerregaardsgate 8 ble avholdt 18. mars 2025 kl. 18.30, elektronisk via Teams

---

Til stede var: 6 sameiere, samt 0 med fullmakt.
Til sammen: 6 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte: Geir Hjerpaasen.

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Geir Hjerpaasen.
Vedtak: Valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som møtesekretær ble foreslått Geir Hjerpaasen og til å underskrive protokollen ble foreslått Harald Arnesen.
Vedtak: Valgt

C) Registrering av stemmeberettigede etter sameierliste.
Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av innkalling og saksliste
Vedtak: Godkjent

SAK 2 **ÅRSRAPPORT FOR 2024**

Styrets årsberetning ble gjennomgått og tatt til etterretning.

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

Regnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: Kr. 7.472,- i overskudd overføres annen egenkapital.
Vedtak: Vedtatt

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Som godtgjørelse til styret ble foreslått kr. 15.000,- + aga. for perioden fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.
Vedtak: Vedtatt

SAK 5 **BUDSJETT FOR 2024**

Budsjett ble foreslått godkjent.
Vedtak: Vedtatt.

SAK 6 **INNKOMNE FORSLAG/SAKER**
A) OPPFØRING AV SYKKELSKUR

Bakgrunn:

Jeg har tidligere vært i kontakt med styret angående et ønske om oppføring av sykkelskur i bakgården. Basert på dette har jeg tegnet to enkle skisser til hvordan det kan utformes (ligger vedlagt). Jeg har også tenkt at skuret gjerne må bygges i samme stil som den plassbygde sittegruppen i hjørnet. Først ønsker jeg å diskutere dette med dere andre i sameiet på årsmøte og sikre at dette er noe sameiet er positive til å gå videre med. Neste skritt vil være å innhente konkrete tilbud. Pga. sameiets økonomi, vil nok dette kunne kreve en ekstra innbetaling fra beboerne i sameiet, så det vil være viktig å innhente et tilbud som balanserer kvalitet og kostnadsnivå.

Vedtak: Årsmøte er positive til oppføring av sykkelskur i bakgården og ber styret om å gå videre i prosessen, med å hente inn tilbud. Forslagstiller, Mina Hattestad Weider, henter inn tilbud.

Vedtaket ble gjort med følgende stemmegivning: 3 for, 2 mot, 1 blank

B) UTEOMRÅDET – BEPLANTNING
Vedtak: Oppjustering av bakgården med innkjøp av planter, blomster, diverse dekket over sameiets budsjett med kr 5.000,- til formålet.

SAK 7 **VALG AV TILLITSVALGTE**
A) Valg av styreleder for 2 år.
Som styreleder ble foreslått Erik Nyheim Halberg
Vedtak: Valgt

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år.
Som styremedlemmer ble foreslått Gudny A. Frostad.
Vedtak: Valgt

C) Valg av varamedlem for 1 år.
Som varamedlem ble foreslått Mina Hattestad Weider.
Vedtak: Valgt

Styret består da av følgende personer neste periode:

Styreleder:	Erik Nyheim Halberg	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Laila Veum	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Gudny A. Frostad	valgt 2025 for 2år
Varamedlem:	Mina Hattestad Weider	valgt 2024 for 1 år

Årsmøte ble hevet kl. 19:26

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Geir Hjerpaasen /s/
Møteleder/sekretær

Harald Arnesen /s/
Protokollvitne

INNKALLING TIL ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Bjerregaardsgate 8,
18. mars 2025 kl. 18.30 elektronisk på Teams.

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Valg av sekretær og en person til å medunderskrive protokollen
C) Registrering av stemmeberettigede
D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSBERETNING
Kun til orientering

3. ÅRSREGNSKAP 20247
Se vedlegg.

4. GODTGJØRELSER TIL STYRET
Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 15.000,- + aga. for perioden fra ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer

5. BUDSJETT 2025
Se vedlegg.

6. SAKER TIL BEHANDLING

A) OPPFØRING AV SYKKELSKUR

Bakgrunn:
Jeg har tidligere vært i kontakt med styret angående et ønske om oppføring av sykkelskur i bakgården. Basert på dette har jeg tegnet to enkle skisser til hvordan det kan utformes (ligger vedlagt). Jeg har også tenkt at skuret gjerne må bygges i samme stil som den plassbygde sittegruppen i hjørnet. Først ønsker jeg å diskutere dette med dere andre i sameiet på årsmøte og sikre at dette er noe sameiet er positive til å gå videre med. Neste skritt vil være å innhente konkrete tilbud. Pga. sameiets økonomi, vil nok dette kunne kreve en ekstra innbetaling fra beboerne i sameiet, så det vil være viktig å innhente et tilbud som balanserer kvalitet og kostnadsnivå.

Forslag til vedtak: Årsmøte er positive til oppføring av sykkelskur i bakgården og ber styret om å gå videre i prosessen, med å hente inn tilbud og å gå for en aktør som balanserer kvalitet og kostnadsnivå. Se vedlagte skisse.

B) UTEOMRÅDET – BEPLANTNING

Forslag til vedtak: Oppjustering av bakgården med innkjøp av planter, blomster, diverse dekket over sameiets budsjett med minimum kr 5.000,- til formålet.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder
B) Valg av 1 styremedlem
C) Valg av varamedlem

TIL ORIENTERING/DISKUSJON

Rehabilitering av sameiets fasade (diskusjonssak).
Sameiet har i løpet av høsten 2024 fått gjennomført stedvis utbedringer av fasaden for å sikre mot oppsprekking ved frost og tining. Styret vurderer om man skal gjennomføre en mer omfattende oppgradering av fasaden, og ønsker i den forbindelse at årsmøtet tar stilling til om rehabilitering ønskes gjennomført, når det ønskes gjennomført og hvordan sameierne foretrekker at det finansieres (fellesgjeld, innbetaling av egenkapital).

RUD 05. MARS 2025

FOR STYRET I
SAMEIE BJERREGAARDSGATE 8

Kate Gry Røed

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

SAMEIET BJERREGAARDSGATE 8

ÅRSBERETNING FOR 2024

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Sameiet Bjerregaardsgate 8, gnr. 218, bnr. 50, org. nr.: 983 992 579 i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 8 eierseksjoner ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08.01.1986.

Sameiets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Postboks 149, 1309 Rud.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Aleksander Monsen	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Laila Veum	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Gudny A. Frostad	valgt 2024 for 1år
Varamedlem:	Harald Arnesen	valgt 2024 for 1 år

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 2 kvinner og 1 mann. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskap og Forsikring
Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører OAE Forretningsførsel AS
Sameiet er forsikret i Gjensidige med avtale nr. 82755921.

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

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

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For låne-/og formue forhold, se balansen som medfølger årsregnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Styret har hatt jevnlige møter fra nytt styre ble konstituert våren 2024, og gjennom året. Foruten alminnelig drift og vedlikehold av sameiet (herunder planlegging og gjennomføring av dugnader), har styret hatt sameiets fasade og etablering av elbilladere på agendaen. Med hensyn til fasaden, så er det gjennomført enkle reparasjonsarbeider for å sikre at sameiets fasade ikke sprekker opp ytterligere, og for å gjøre fasaden motstandsdyktig mot frost og tining. Styret har startet prosessen med å vurdere mer omfattende rehabilitering, men ønsker å diskutere saken med årsmøtet før man går videre.

Elbilladere har man tidligere fått inn tilbud på, men det begynner å bli en stund siden, slik at det antakelig bør innhentes oppdaterte tilbud.

6. Overdragelse av seksjoner/andeler

Sameiet har i perioden hatt 1 eierskifte. Snr. 05 med overtagelse 01.10.2024.

OSLO, 20. JANUAR 2025

FOR STYRET I
SAMEIET BJERREGAARDSGATE 8

Aleksander Monsen/s/ Gudny A. Frostad/s/ Laila Veum /s/

SAMEIET BJERREGAARDSGT. 8

RESULTAT	NOTE	2024 REGNSKAP	2024 BUDSJETT	2023 REGNSKAP
Ordinære felleskostnader		391 968	392 947	307 806
Felleskostnader p-plass		17 664	16 032	16 032
Andre inntekter		0	0	31 858
SUM DRIFTSINNTEKTER		**409 632**	**408 979**	**355 696**
Lønn/styrehonorar	2	17 115	17 115	15 974
Strøm		6 119	12 000	6 127
Drift/vedlikehold inkl vaktmesterhonorar	3	50 375	67 050	1 349
Fellesanlegg tv/nett		47 507	47 507	45 058
Forretningsførsel		29 170	28 320	27 430
Andre driftskostnader	4	6 320	5 000	4 319
Forsikring		114 118	113 420	105 689
Kommunale avgifter		144 080	147 092	122 577
SUM DRIFTSKOSTNADER		**414 803**	**437 504**	**328 523**
DRIFTSRESULTAT		**-5 171**	**-28 525**	**27 173**
Renteinntekter		892	0	495
Kundeutbytte Gjensidige		11 751	11 000	10 889
SUM FINANSPOSTER		**12 643**	**11 000**	**11 384**
ÅRSRESULTAT	5	**7 472**	**-17 525**	**38 557**

Transaksjon 09222115557540680753 Signert OFA, AM, GAF, LV

SAMEIET BJERREGAARDSGT. 8

BALANSE	NOTE	2024	2023
Restanse fellesutgifter		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		99 489	94 765
Bankinnskudd		60 419	16 518
SUM OMLØPSMIDLER		**159 907**	**111 282**
SUM EIENDELER		**159 907**	**111 282**
Egenkapital 31.12.	5	118 335	**110 862**
SUM EGENKAPITAL		**118 335**	**110 862**
Forskuddsbetalte fellesutgifter		573	0
Skyldig feriepenger/aga		0	0
Leverandørgjeld		0	420
Annen påløpt kostnad		41 000	0
SUM KORTS. GJELD		**41 573**	**420**
SUM EGENKAPITAL/GJELD		**159 907**	**111 282**

Sted: **Dato:**

Aleksander Monsen
Styreleder

Gudny Aspaas Frostad
Styremedlem

Laila Veum
Styremedlem

Transaksjon 09222115557540680753 Signert OFA, AM, GAF, LV

SAMEIET BJERREGAARDSGT. 8

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

NOTE 1 Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

NOTE 2 LØNN/STYREHONORAR

Styrehonorar	15 000
Arbeidsgiveravgift + påløpte feriepenger	2 115
	17 115

NOTE 3 DRIFT/VEDLIKEHOLD

Norsk Elbilforening - laderådgivning	9 375
Avsetning Oslo Murmesterbedrift	41 000
SUM	**50 375**

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Bankgebyrer	6 320
SUM	**6 320**

NOTE 5 EGENKAPITAL

Egenkapital 0101	110 863
Årets resultat	7 472
Egenkapital 3112	**118 335**

Transaksjon 09222115557540680753 Signert OFA, AM, GAF, LV

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540680753

Dokument

003 - Regnskap 2024_1
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-03-04 13:08:02 CET (+0100) av OAE Forretningsførsel AS (OFA)
Ferdigstilt den 2025-03-06 14:21:01 CET (+0100)

Underskriverne

OAE Forretningsførsel AS (OFA)
OAE Forretningsførsel AS
Organisasjonsnr. 921568355
post@oae.no
Signert 2025-03-04 13:08:02 CET (+0100)

Aleksander Monsen (AM)
Sameiet Bjerregaardsgate 8
aleksandermonsen@gmail.com
+4793288399
Signert 2025-03-05 17:22:30 CET (+0100)

Gudny A Frostad (GAF)
Sameiet Bjerregaardsgate 8
gudny@gudnyrock.no
+4791827559
Signert 2025-03-06 14:21:01 CET (+0100)

Laila Veum (LV)
Sameiet Bjerregaardsgate 8
lailareitan@hotmail.com
+4791621587
Signert 2025-03-05 18:49:25 CET (+0100)

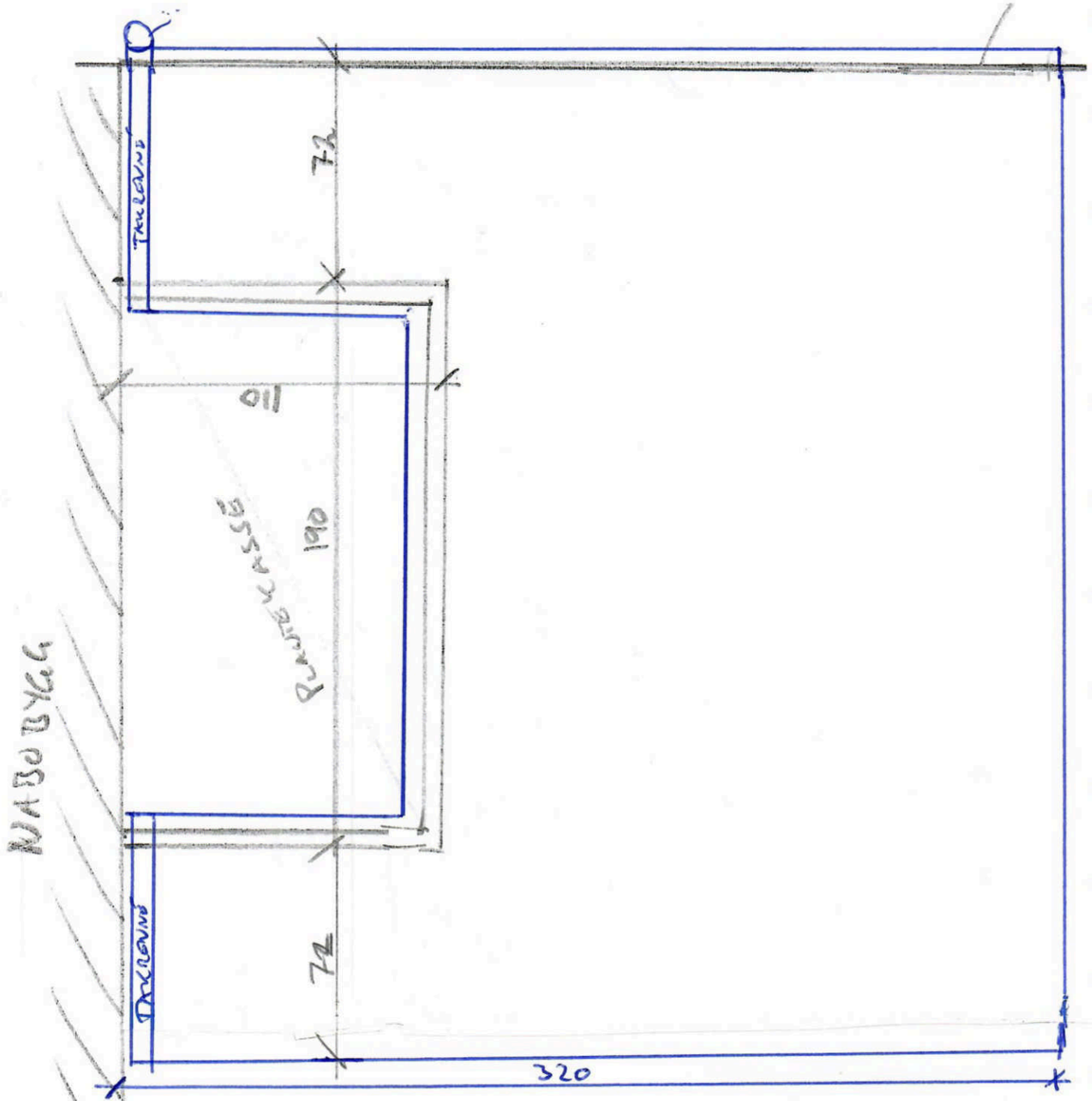
Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



SAMEIET BJERREGAARDSGT. 8

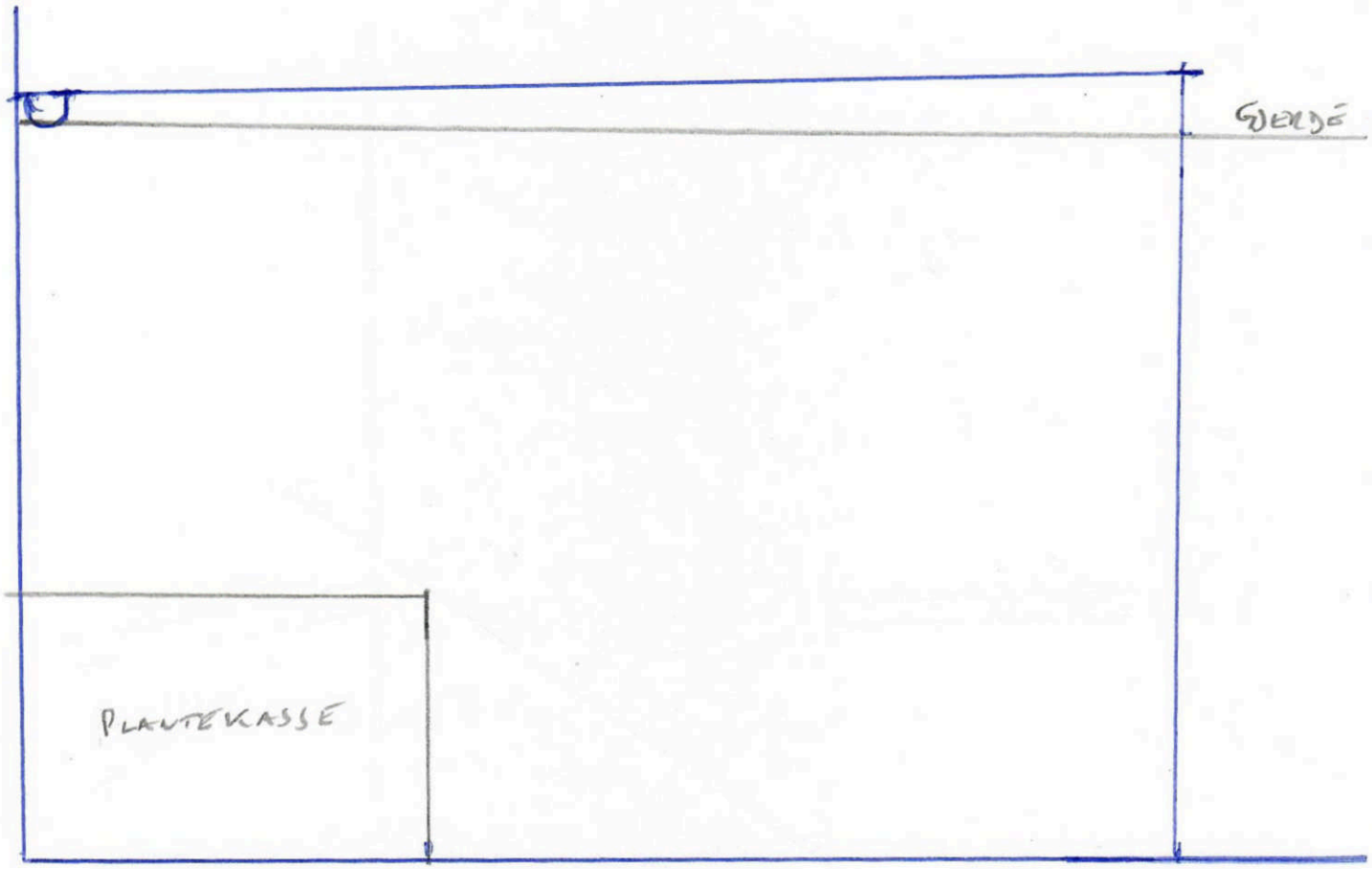
BUDSJETT	NOTE	2025	
Felleskostnader		391 968	
Felleskostnader p-plass		17 664	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**409 632**	
Vaktmester honorar		0	
Styrehonorar		17 115	
Strøm		12 000	
Drift og vedlikehold		10 000	
Uteområde		5 000	
Fellesanlegg TV/nett		48 750	
Forretningsførerhonorar		30 620	
Andre driftkostnader		7 000	
Forsikring		122 000	
Kommunaleavgifter		170 000	Ca 20 % økning
SUM DRIFTSKOSTNADER		**422 485**	
DRIFTSRESULTAT		**-12 853**	
Renteinntekter		0	
Kundeutbytte		12 000	
SUM FINANSPOSTER		**12 000**	
ÅRSRESULTAT		**-853**	

ALT 1



- BLÅTT OMRISS AV TAK, TRANSPARENT BØLGEPLAST (POLYCARBONAT?). STIKKER OVER PLANTEKASSE
- ÅPNING FOR PLANTEKASSE
- TAKRENNE BAKKANT
- TAKVINKEL X GRADER (AVKLARES)
- AVSTIVING + FORANKRING I GRUNN
- EVT SPILER 30 x 70 MM I ENDEVEGG SOM I SOFAGRUPPE ETTER AV TALE, IMPREGNERT
- [illegible] FORSKRIFTSMESSIG. AVKLARES

ALT 1, FRA SIDEN



FULLMAKT

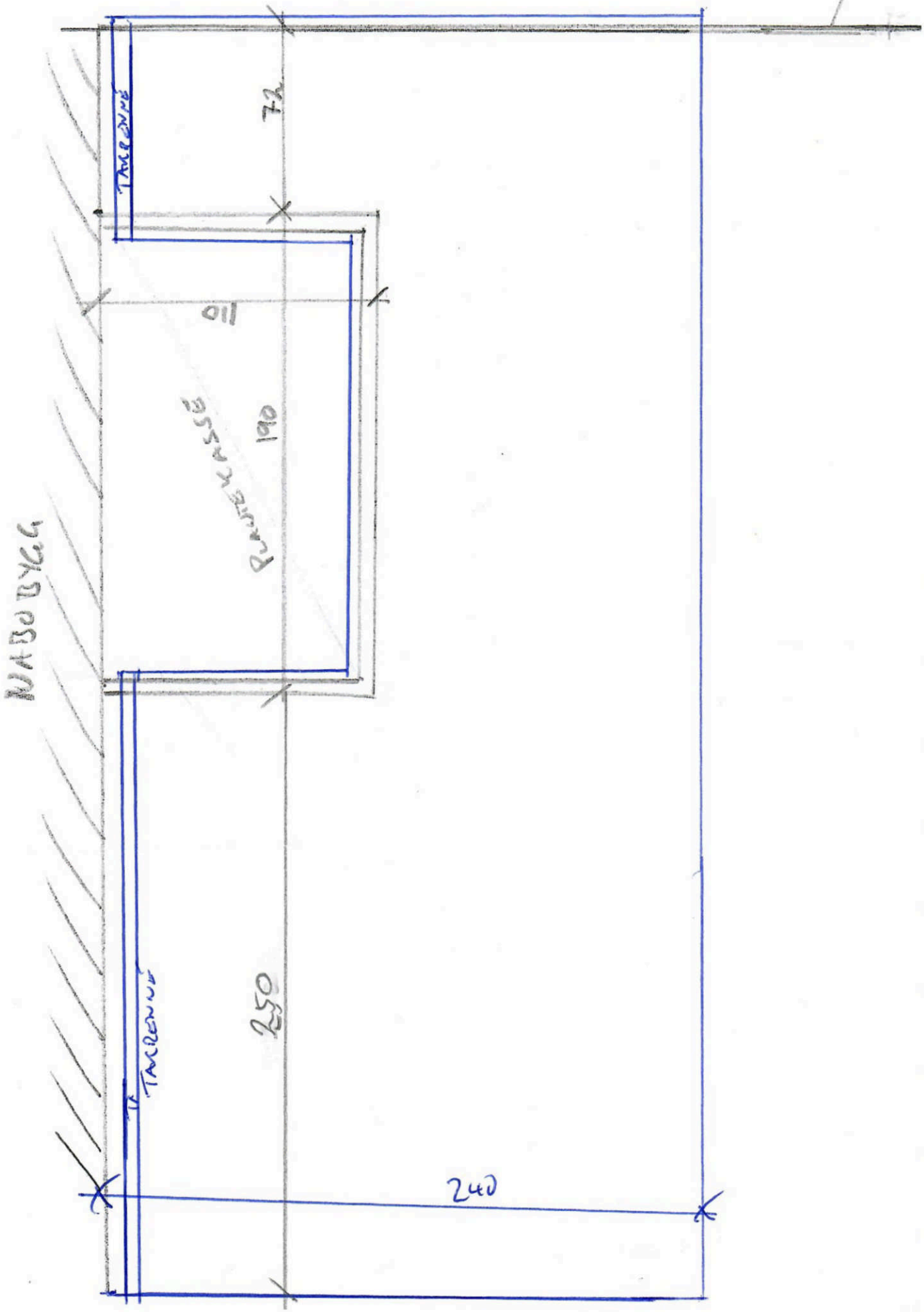
Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i Sameiet Bjerregaardsgate 8

Dato, den .....

.....	.....	.....
Underskrift (seksjonseier)	Gjentas med blokkbokstaver	Snr.

ALT. 2



INNKALLING TIL ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Bjerregaardsgate 8,
16. mars 2026 kl. 19.00 i 4. etasje Bjerregaardsgate 8, 0172 Oslo

---

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Valg av sekretær og en person til å medunderskrive protokollen
C) Registrering av stemmeberettigede
D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSBERETNING
Se vedlegg. Kun til orientering

3. ÅRSREGNSKAP 2025
Se vedlegg.

4. GODTGJØRELSER TIL STYRET
Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 19.000,- inkl. aga. for perioden fra ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer

5. BUDSJETT 2026
Se vedlegg. Beløpet for felleskostnader inkluderer økning med ca. 20%.
Økningen iverksettes fra 1/5.
Eventuelle kostnader forbundet med rehabilitering av fasaden og låneopptak er ikke inkludert i budsjettet.

6. SAKER TIL BEHANDLING

A) REHABILITERING AV FASADE
Bakgrunn:
Høsten 2024 ble sikring av fasade utført. Deler av fasaden hadde falt ned, grunnet sprekker og det var nødvendig å få utbedret situasjonen. Sikringsutbedringen var en hastesak og arbeidet ble begrenset til å gjøre det som var nødvendig påkrevd. Saken aktualiserte behovet for å utbedre hele fasaden. Det er innhentet tilbud på utbedring av fasaden for den delen som vender ut mot Bjerregaardsgate og området der vi har parkeringsplasser. Kostnadsestimatet på dette er i området 1,9 til 2,1 millioner. Tilbudsgiver vil delta på Årsmøtet og gjennomgå tilbudet.
Forslag til vedtak: Fasaden rehabiliteres med en kostnadsramme på inntil kr. 2.100.000,-

B) FINANSIERING AV FASADEREHABILITERING
Det er slik styret vurderer det to finansieringsalternativer
1) Lån på sameiet, 2) Hver eier finansierer utlegg til fasadearbeidet

Alternativene det bes fattes et vedtak på:
1)Låneopptak på inntil kr 2.100.000,-
Lånet nedbetales over 20 år med økning i felleskostnader tilsvarende betaling av renter og avdrag. Lånet skal løpe som et annuitetslån.

2)Innkalling av beløpet, inntil kr 2.100.000,- etter eierbrøk
Se vedlegg 6 A og B.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder
B) Valg av 1 styremedlem
C) Valg av varamedlem

OSLO 05. MARS 2026

FOR STYRET I
SAMEIE BJERREGAARDSGATE 8

Kate Gry Røed

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig.

SAMEIET BJERREGAARDSGATE 8

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Sameiet Bjerregaardsgate 8, gnr. 218, bnr. 50, org. nr.: 983 992 579 i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 8 eierseksjoner ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08.01.1986.

Sameiets adresse ved forretningsfører, Stender Forretningsførsel AS,
Postboks 4127 Sjølyst, 0217 Oslo.

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Erik Nyheim Halberg	valgt 2025 for 2 år
Styremedlem:	Laila Veum	valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Gudny A. Frostad	valgt 2025 for 2år
Varamedlem:	Mina Hattestad Weider	valgt 2024 for 1 år

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 2 kvinner og 1 mann. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskap og Forsikring
Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører Stender Forretningsførsel AS
Sameiet er forsikret i Gjensidige med avtale nr. 82755921.

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

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

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse. Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For låne-/og formue forhold, se balansen som medfølger årsregnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Styret har hatt jevnlige møter fra nytt styre ble konstituert våren 2025, og gjennom året. Vi har gått fra TV-avtale med Telia til avtale internettavtale med Telia innbakt i felleskostnadene. Foruten alminnelig drift og vedlikehold av sameiet (herunder planlegging og gjennomføring av dugnader), har styret hatt sameiets fasade på agendaen.
Med hensyn til fasaden, så har det vært dialog med entreprenør og vi har fått et tilbud som gjennomgås på årsmøte. Entreprenør er med for å gjennomgå dette for alle på årsmøte. Vi får også et tilbud fra forretningsfører sin samarbeidspartner.

En erfaring styret har tatt med seg fra 2025 er at alle eiere i større grad må bidra for å holde bygg og uteområder i god stand. Her kommer rydde vår del av gaten, måke snø, holde øye med faren for takras. Alle må ta større ansvar for at parkeringsplassen sin ikke blir brukt av uvedkommende. Vi vurdere også et ekstra skilt med parkering forbudt.

6. Overdragelse av seksjoner

Sameiet har i perioden hatt 2 eierskifte. Snr. 07 med overtagelse 05.05.2025 og Snr. 08 med overtagelse 14.08.2025.

OSLO, 04. MARS 2026

FOR STYRET I
SAMEIET BJERREGAARDSGATE 8

Aleksander Monsen/s/ Gudny A. Frostad/s/ Laila Veum /s/

SAMEIET BJERREGAARDSGT. 8

uteanlegg = 6602

RESULTAT	NOTE	2025 REGNSKAP	2025 BUDSJETT	2024 REGNSKAP
Ordinære felleskostnader		391 968	391 968	391 968
Felleskostnader p-plass		17 664	17 664	17 664
Andre inntekter		0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**409 632**	**409 632**	**409 632**
Lønn/styrehonorar	2	43 358	17 115	17 115
Strøm		5 964	12 000	6 119
Drift/vedlikehold inkl vaktmesterhonorar	3	22 883	15 000	50 375
Fellesanlegg tv/nett		50 721	48 750	47 507
Forretningsførsel		30 816	30 620	29 170
Andre driftskostnader	4	6 458	7 000	6 320
Forsikring		122 965	122 000	114 118
Kommunale avgifter		156 784	170 000	144 080
SUM DRIFTSKOSTNADER		**439 948**	**422 485**	**414 803**
DRIFTSRESULTAT		**-30 316**	**-12 853**	**-5 171**
Renteinntekter		465	0	892
Kundeutbytte Gjensidige		12 722	12 000	11 751
SUM FINANSPOSTER		**13 187**	**12 000**	**12 643**
ÅRSRESULTAT	5	**-17 129**	**-853**	**7 472**

Document ID 09222115557571756380 Signert SFA, ENH, GAF, LV

SAMEIET BJERREGAARDSGT. 8

BALANSE	NOTE	2025	2024
Restanse fellesutgifter		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		113 803	99 489
Bankinnskudd		48 592	60 419
SUM OMLØPSMIDLER		**162 394**	**159 907**
SUM EIENDELER		**162 394**	**159 907**
Egenkapital 31.12.	5	101 206	**118 335**
SUM EGENKAPITAL		**101 206**	**118 335**
Forskuddsbetalte fellesutgifter		573	573
Skyldig feriepenger/aga		3 423	0
Leverandørgjeld		57 193	0
Annen påløpt kostnad		0	41 000
SUM KORTS. GJELD		**61 189**	**41 573**
SUM EGENKAPITAL/GJELD		**162 394**	**159 907**

Sted: **Dato:**

Erik Nyheim Halberg
Styreleder

Gudny Aspaas Frostad
Styremedlem

Laila Veum
Styremedlem

Document ID 092221155557571756380 Signert SFA, ENH, GAF, LV

SAMEIET BJERREGAARDSGT. 8

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

NOTE 1 Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

NOTE 2 LØNN/STYREHONORAR

Lønn	25000
Styrehonorar	10000
Feriepenger	3000
Arbeidsgiveravgift	5358
	43358

Ingen plikt om å etablere lovpålagt

NOTE 3 DRIFT/VEDLIKEHOLD

Oslo Murmesterbedrift AS - Sikringsarbeider me	45524
Tilbakeført avsetning Oslo Murmesterbedrift	-41000
Oslo Kommune miljøgebyr	1000
Porttelefon Service AS - Service porttelefon	9525
Div utlegg, blomster, lysrør, låsesmed	7834
SUM	**22883**

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

OAE Honorar lønnskjøring	625
Bankgebyrer	5833
SUM	**6458**

NOTE 5 EGENKAPITAL

Egenkapital 0101	118335
Årets resultat	-17129
Egenkapital 3112	**101206**

Document ID 09222115557571756380 Signert SFA, ENH, GAF, LV

Verifikasjon

Document ID 09222115557571756380

Dokument

003 - Regnskap 2025_1
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2026-03-05 09:50:29 CET (+0100) av Stender Forretningsførsel AS (SFA)
Ferdigstilt 2026-03-06 11:13:27 CET (+0100)

Underskriverne

Stender Forretningsførsel AS (SFA) Stender Forretningsførsel AS Organisasjonsnr. 921568355 post@oae.no Signert 2026-03-05 09:50:30 CET (+0100)	**Erik Nyheim Halberg (ENH)** Sameiet Bjerregaardsgate 8 eto-erik@hotmail.com +4799110343 confirmed via PIN by SMS to view. Signert 2026-03-05 10:02:06 CET (+0100)
Gudny A Frostad (GAF) Sameiet Bjerregaardsgate 8 gudny@gudnyrock.no +4791827559 confirmed via PIN by SMS to view. Signert 2026-03-06 11:13:27 CET (+0100)	**Laila Veum (LV)** Sameiet Bjerregaardsgate 8 lailareitan@hotmail.com +4791621587 confirmed via PIN by SMS to view. Signert 2026-03-06 10:52:04 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



SAMEIET BJERREGAARDSGT. 8

BUDSJETT	2026
Felleskostnader	433 778
Felleskostnader p-plass	17 664
SUM DRIFTSINNTEKTER	**451 442**
Styrehonorar	19 000
Strøm	12 000
Drift og vedlikehold	35 000
Fellesanlegg TV/nett	36 000
Forretningsførerhonorar	33 000
Andre driftkostnader	8 000
Forsikring	136 000
Kommunaleavgifter	188 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	**467 000**
DRIFTSRESULTAT	**-15 558**
Renteinntekter	0
Kundeutbytte	12 000
SUM FINANSPOSTER	**12 000**
ÅRSRESULTAT	**-3 558**

*Økning av FK fra 1/5 med kr 41.810,-

LÅN TIL REHAB AV FASADE

LÅN 20 ÅR	2100000	16917	**A**	**Terminbeløp per mnd**
LÅN 10 ÅR	2100000	24924	**B**	**Terminbeløp per mnd**

Annuitet **Rente pt. 7,50%**

SNR.		BRØK	A) PR MNI	C) LÅNEANDEL	B) PR MND	D) LÅNEANDEL
01		121	2 043	253 593	3 010	253 593
02		101	1 705	211 677	2 512	211 677
03		134	2 262	280 838	3 333	280 838
04		101	1 705	211 677	2 512	211 677
05		134	2 262	280 838	3 333	280 838
06		101	1 705	211 677	2 512	211 677
07		165	2 786	345 808	4 104	345 808
08		145	2 448	303 892	3 607	303 892
	SUM	**1 002**	**16 917**	**2 100 000**	**24 924**	**2 100 000**

FULLMAKT

Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i Sameiet Bjerregaardsgate 8

Dato, den ……..

.....	.....	……
Underskrift (seksjonseier)	Gjentas med blokkbokstaver	Snr.

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte i Sameiet Bjerregaardsgate 8 ble avholdt 16. mars 2026
kl. 19.00 i 4. etasje Bjerregaardsgate 8, 0172 Oslo

Til stede var: 7 sameiere og 0 med fullmakt.
Til sammen: 7 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte: Geir Hjerpaasen

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Geir Hjerpaasen.
Vedtak: Valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som møtesekretær ble foreslått Geir Hjerpaasen og til å underskrive protokollen ble foreslått Nina Annette Herland.
Vedtak: Valgt

C) Registrering av stemmeberettigede etter sameierliste.
Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av innkalling og saksliste
Det ble foreslått å godkjenne den måten møtet var innkalt på, samt erklære dette for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

SAK 2 **ÅRSRAPPORT FOR 2025**

Styrets årsberetning ble gjennomgått og tatt til etterretning.

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2025**

Regnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: Kr. 17.129,- i underskudd som dekkes av annen egenkapital.
Vedtak: Vedtatt.

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Som godtgjørelse til styret ble foreslått kr. 19.000,- inkl. aga. for perioden fra ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.
Vedtak: Vedtatt

SAK 5 **BUDSJETT FOR 2026**

Beløpet for felleskostnader inkluderer økning med ca. 20%. Økningen iverksettes fra 1/5. Eventuelle kostnader forbundet med rehabilitering av fasaden og låneopptak er ikke inkludert i budsjettet

Vedtak: Vedtatt.

SAK 6 **INNKOMNE FORSLAG/SAKER**

A) REHABILITERING AV FASADE

Bakgrunn:

Høsten 2024 ble sikring av fasade utført. Deler av fasaden hadde falt ned, grunnet sprekker og det var nødvendig å få utbedret situasjonen. Sikringsutbedringen var en hastesak og arbeidet ble begrenset til å gjøre det som var nødvendig påkrevd. Saken aktualiserte behovet for å utbedre hele fasaden. Det er innhentet tilbud på utbedring av fasaden for den delen som vender ut mot Bjerregaardsgate og området der vi har parkeringsplasser. Kostnadsestimatet på dette er i området 1,9 til 2,1 millioner. Tilbudsgiver vil delta på Årsmøtet og gjennomgå tilbudet.

Vedtak: Beslutning utsettes til det foreligger minst to tilbud og en redegjørelse fra byggesakskyndig (byggherrens representant). Beslutning blir tatt i et ekstraordinært årsmøte.

B) FINANSIERING AV FASADEREHABILITERING

Det er slik styret vurderer det to finansieringsalternativer

1) Lån på sameiet, 2) Hver eier finansierer utlegg til fasadearbeidet

Alternativene det bes fattes et vedtak på:

1)Låneopptak på inntil kr 2.100.000,-

Lånet nedbetales over 20 år med økning i felleskostnader tilsvarende betaling av renter og avdrag. Lånet skal løpe som et annuitetslån.

2)Innkalling av beløpet, inntil kr 2.100.000,- etter eierbrøk

Vedtak: Beslutning utsettes til ekstraordinært årsmøte sammen med beslutning om fasaderehabilitering

SAK 7 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 2 år.

Som styreleder ble foreslått Laila Veum.

Vedtak: Valgt

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år.

Som styremedlemmer ble foreslått Knut Aksel Wadet.

Vedtak: Valgt

C) Valg av varamedlem for 1 år.

Som varamedlem ble foreslått Ida Sofia Lundesgaard Pagliara.

Vedtak: Valgt

Styret består da av følgende personer neste periode:

Styreleder:	Laila Veum	valgt 2026 for 2 år
Styremedlem:	Knut Aksel Wadet	valgt 2026 for 2 år
Styremedlem:	Gudny A. Frostad	valgt 2025 for 2 år
Varamedlem:	Ida Sofia Lundesgaard Pagliara	valgt 2026 for 1 år

Årsmøte ble hevet kl. 20:27

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Geir Hjerpaasen /s/	Nina Annette Herland /s/
Møteleder/sekretær	Protokollvitne

Fw: Bjerregaardsgate Fasadeutbedring Info til Ekstraordinært Årsmøte 13 april

Fra: Nina Herland (nina.herland@hotmail.com)

Til: arnevno@yahoo.no

Dato: onsdag 8. april 2026 kl. 20:57 CEST

From: Laila Veum <Laila.Veum@norconsult.com>
Sent: Wednesday, April 8, 2026 7:07:05 PM
To: Gudny Aspaas <gudny@gudnyrock.no>; mz.mohacsi@gmail.com <mz.mohacsi@gmail.com>; andreasroijen@hotmail.com <andreasroijen@hotmail.com>; laila Veum <lailareitan@hotmail.com>; idasofialp@gmail.com <idasofialp@gmail.com>; Linn Kvinge <linn.kvinge@gmail.com>; nina.herland@hotmail.com <nina.herland@hotmail.com>; Terje Veum <tveu@equinor.com>; espennjs@gmail.com <espennjs@gmail.com>; knut.aksel.wadet@norid.no <knut.aksel.wadet@norid.no>
Subject: Bjerregaardsgate Fasadeutbedring Info til Ekstraordinært Årsmøte 13 april

Eiere i Bjerregaardsgate 8

Jeg ville få ut noe informasjon til dere før det ekstraordinære årsmøtet på **mandag 13. april klokken 19:00**, hvor vi møtes i 4 etg i A oppgangen hos Linn og Knut.
Gir dere her input på de to tilbudene vi har mottatt og informasjon knyttet til de tre finansieringsalternativene. Tekst i rødt er priser/tall jeg har fått av vår forretningsfører (Stender). De står i rødt fordi jeg vil avstemme at jeg har forstått de riktig, hvilket betyr at det kan komme noen "justeringer" her.

Hvis dere har spørsmål så vennligst vent med å kontakte meg til lørdag 11 april, da jeg er på jobbreise.

Laila

Vi har nå mottatt det andre tilbudet på fasadejobben gjennom kontakten vi har fra Stender (vår forretningsfører).
De to tilbudene, som ikke er endelige. Vi må beregne et påslag/buffer på ca 10-20%.

1. www.Multirehab.no (de Kim presenterte på årsmøtet)
    a. Pris 2.1 millioner inkl moms (2.5 mill med buffer)
2. Stenrød entreprenør. www.stenrodentreprenor.no
    a. Pris 4.2 millioner inkl moms (5 mill med buffer)

Sameiet tar opp et ordinært lån

I Excelen du sendte i mailen under er det ikke oppgitt rente og etableringsgebyr, og eventuelle andre kostnader forbundet med et slikt valg.

1. Rente: ca 7,5%
2. Etableringsgebyr bank: 7500,-
3. Stender etableringsgebyr: 3000,-
4. Eventuell Administrasjonskostnad

IN Lån

1. Kan vi kombinere at noen tar opp lån, mens andre ikke? Lånet splittes i andeler hvor noen har null andeler. Lånet blir fordelt, men eiere kan velge å innfri sin andel up front
2. Hva er kostnadene for denne løsningen:
    1. Rente: ca 7,5%
    2. Etableringsgebyr bank: 7500
    3. Etableringsgebyr Stender: 7500,-
    4. Årlig avregningsgebyr: 3 750,-
    5. Ekstraordinær nedbetaling: 2 500,- per innbetaling (ekstra)
    6. Administrasjonskostnader: årlig avregning samlet for sameiet: 4000,-

Selvfinansiering
Den enkelte eier innbetaler sin kostnadsandel.
Faktureres og bokføres i Stender sitt regnskapssystem og hver eier betaler 200,- i fakturagebyr

Fra Stender - oversikt over eierkostnader på lån, basert på fordelingsnøkkelen, ved opptak av 2.1 mill i lån (basert på laveste tilbudspris), samtidig må vi beregne at summen kan bli noe høyere.

LÅN 20 ÅR	2100000	16917	**A**	**Terminbeløp per mnd**
LÅN 10 ÅR	2100000	24924	**B**	**Terminbeløp per mnd**

Annuitet **Rente pt. 7,50%**

SNR.		BRØK	A) PR MND	C) LÅNEANDEL	B) PR MND	D) LÅNEANDEL
01		121	2,043	253,593	3,010	253,593
02		101	1,705	211,677	2,512	211,677
03		134	2,262	280,838	3,333	280,838
04		101	1,705	211,677	2,512	211,677
05		134	2,262	280,838	3,333	280,838
06		101	1,705	211,677	2,512	211,677
07		165	2,786	345,808	4,104	345,808
08		145	2,448	303,892	3,607	303,892
	SUM	**1,002**	**16,917**	**2,100,000**	**24,924**	**2,100,000**

SNR = seksjonsnummer. Bygd opp slik: 01 = 1 etg i A oppgang, 02 = 1 etg i B oppgang. 03 = 2 etg i A oppgang.

Svaret fra Stender hvor jeg har lagt inn info i strukturen over.

Fra Stender

Jeg kan ikke svare på hva renten blir før vi søker lån. Renten oppgitt tidligere (7,7%) er en ca. rente som den har ligget på den siste tiden. 😊

1. **Sameiet tar opp lån:** Banken tar kr 7.500 i behandlingsgebyr og vi tar kr 3.000.- inkl. mva. for å sette opp lånesøknaden med de nødvendige vedlegg/opplysninger banken trenger. Inkludert her så regner vi også tiden vi har benyttet til å lage alle utregninger til dere.

2. **Hvis dere velger et IN lån** kommer det et adm. gebyr for registreringen av dette i regnskapssystemet i tillegg (da vi splitter opp lånet i individuelle andeler). Her er minimumsgebyret kr 6.000,- dvs. kr 7500,- inkl. mva. Når sameiet har valgt en IN ordning så kan de som ønsker innfri sin andel up front – som vi da må fakturere. Sameiet dekker en årlig avregning som for tiden koster kr 3200,- dvs. kr 4.000,- inkl. mva. Hvis noen velger å innfri sin andel på et senere tidspunkt må de betale et gebyr på kr 2.500,- inkludert mva.

   3. Hvis dere velger at hver eier skal betale inn sin andel av vedlikeholdskostnaden så må dette faktureres og bokføres for å få det inn i regnskapssystemet. Da ber dere oss om å utføre dette da det blir rimeligste løsning. Manuelle fakturaer har et minimumsgebyr på kr 200,- pr. stk. inkl. mva.

Som du sikkert skjønner så er vi mva. pliktige og må betale skatt på alle tjenester vi fakturerer for. Sameiet får dessverre ikke fratrekk for dette

Med vennlig hilsen

Laila Veum
Tel: +47 91 62 15 87 | laila.veum@norconsult.com

CONFIDENTIALITY AND DISCLAIMER NOTICE: This message is for the sole use of the intended recipients and may contain confidential information. If you are not an intended recipient, you are requested to notify the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. While the sender has taken reasonable precautions to minimize the risk of viruses, we cannot warrant the absence of, or accept liability for, any such viruses in this message or any attachment.

Bjerregaards gate 8B

Nabolaget Gamle Aker/St. Hanshaugen søndre - vurdert av 412 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	7 min 0.6 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Edvard Munch videregående skole	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bjerregårds gate 28 - 11666	3 min
Bjerregårds gate 28 - 11667	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Hanshaugen Linje FB5A, FB5B, 21, 37	2 min 0.1 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

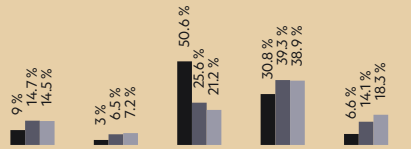
BARNEHAGER

Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.3 km
Katta barnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Waldemar Thranesgate	1 min
Iceland Mat St. Hanshaugen	2 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående

SPORT

Oslo katedralskole	4 min
Falck Ytters plass	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 min
SATS Bislett	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

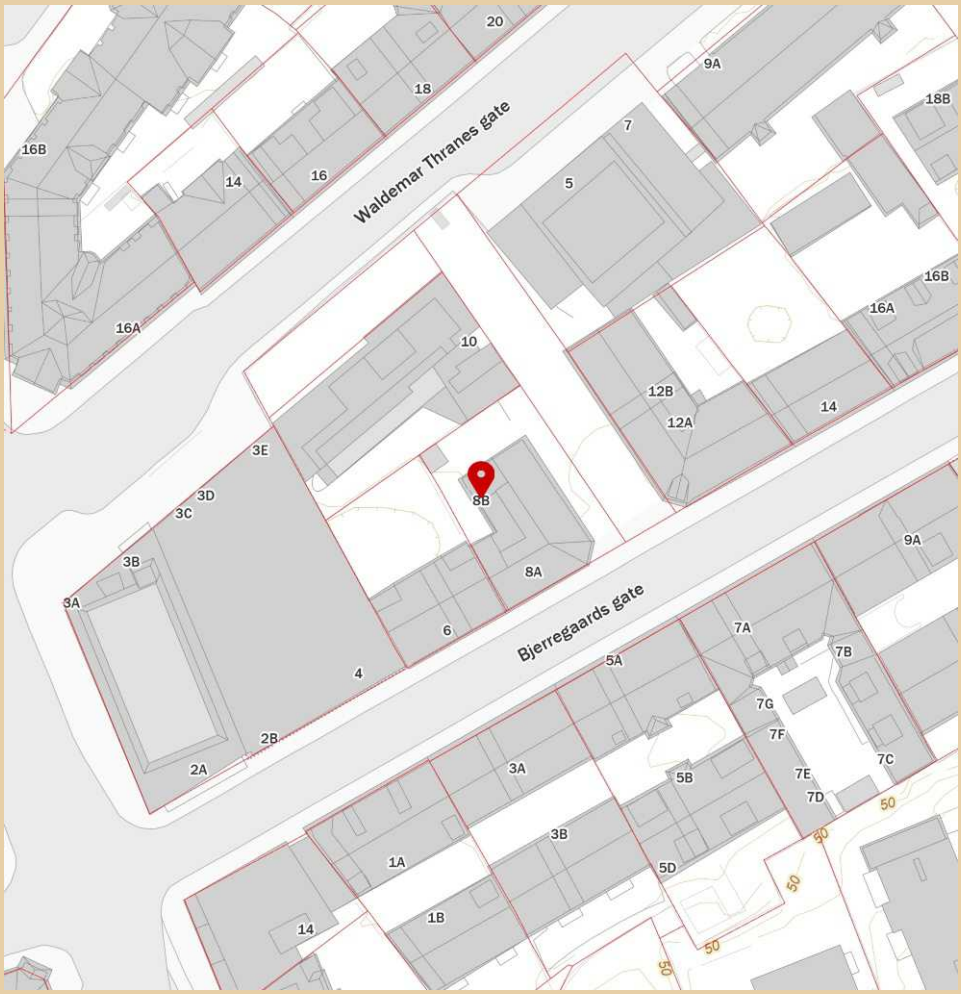
Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

—

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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjerregaards gate 8B, 0172 Oslo
Gnr. 218, Bnr. 50, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260024

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Joakim Bjøntegård

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 952 00 231

E-post: joakim.bjontegard@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.
