PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

BJERREGAARDS GATE 49

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

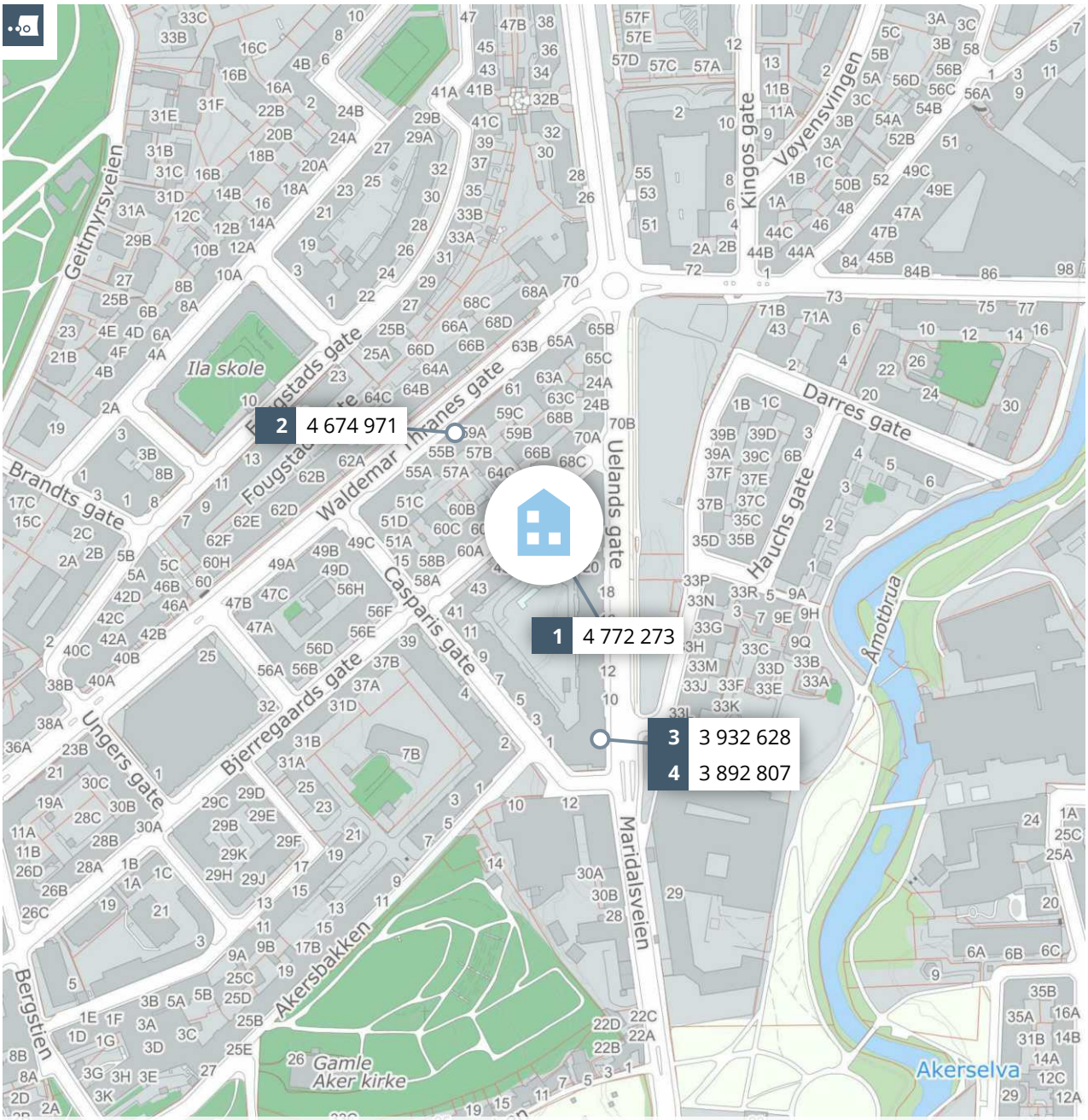
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJERREGAARDS GATE 49

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 21.07.2026

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: Helene Vågen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjerregaards gate 49, 0174 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1937

GNR 218 BNR 72 FNR 0 SNR 95 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLE AKER RODE 4

Verdivurdert til

4 270 000

15 729	4 285 729	115 831
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	37 m²	3 m²	- m²	1 m²	- m²	- m²
Byggeår						1937

Fellesutgifter	3 558
Formue	35 689
Soverom	-
Etasje	5
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjerregaards gate 49				04.02.2026	4 590 000	**4 750 000**	22 273	4 772 273	**128 980**
	37 m²	1937	4. etg	1 sov						
2	Waldemar Thranes gate 57 C				29.03.2026	4 490 000	**4 490 000**	184 971	4 674 971	**133 571**
	35 m²	1899	3. etg	1 sov						
3	Uelands gate 8				05.08.2025	3 500 000	**3 930 000**	2 628	3 932 628	**106 287**
	37 m²	1938	2. etg	- sov						
4	Uelands gate 8				28.07.2025	3 890 000	**3 890 000**	2 807	3 892 807	**97 320**
	40 m²	1938	2. etg	- sov						

Velkommen til Bjerregaards gate 49!

En lys og arealeffektiv leilighet høyt og fritt beliggende i 5. etasje, med balkong, åpen stue-/kjøkkenløsning, sovealkove, bad og praktisk planløsning.
Stuen har store vindusflater som gir godt med naturlig lys, og herfra er det utgang til en hyggelig balkong med flott utsyn.
Leiligheten har separat kjøkken, flislagt bad og en praktisk-garderobe i entréen. Det er også mulighet for å etablere et separat soverom.

Øvrig
Kjellerbod
Stor bakhage
Sykkelparkering
Meget sentral beliggenhet
Fjernvarme

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

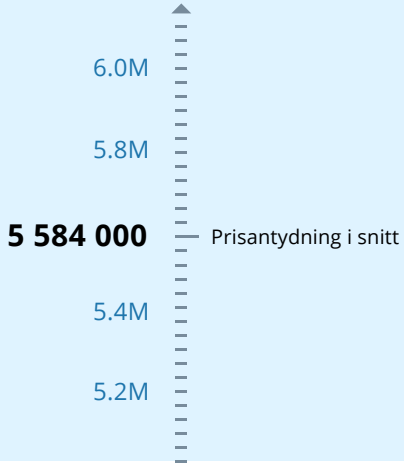
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.04.2026		09.04.2026	-	1 188 000	-	1 188 000	2
01.08.2024		01.08.2024	-	4 200 000	-	4 200 000	
15.03.2021		15.03.2021	-	3 720 000	-	3 720 000	
06.11.2019		06.11.2019	-	3 135 000	-	3 135 000	
22.11.2016		22.11.2016	-	3 200 000	-	3 200 000	
04.07.2014		04.07.2014	-	2 100 000	-	2 100 000	
20.07.2011		20.07.2011	-	1 800 000	-	1 800 000	

+5 omsetninger

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

Leiligheter til salgs i GAMLE AKER RODE 4 grunnkrets nå

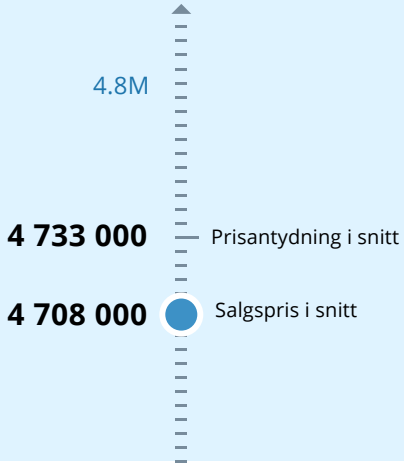
21
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Leiligheter solgt i GAMLE AKER RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

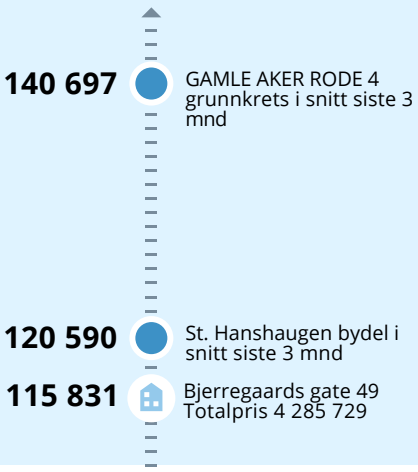
15
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Bjerregaards gate 49 , 0174 OSLO

OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 72, snr. 95

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26221 **Eiendomsverdi ref nr:** GB1046

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

leh@taksator.no

970 45 940

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

1-roms leilighet i 5.etasje med balkong.
Beliggende i bydel St.Hanshaugen.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Oppvarming via radiatorer.
Vannførende rør i kobber.
Avløpsrør i plast og støpejern.

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 1,4 m².
Tremmefliser på betongdekke.
Rekkverk i betong.

Baderom med høy alder.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år

Eldre kjøkkeninnredning med ukjent fabrikat.
Innredning med glatte, malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap (under benk).

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

1-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

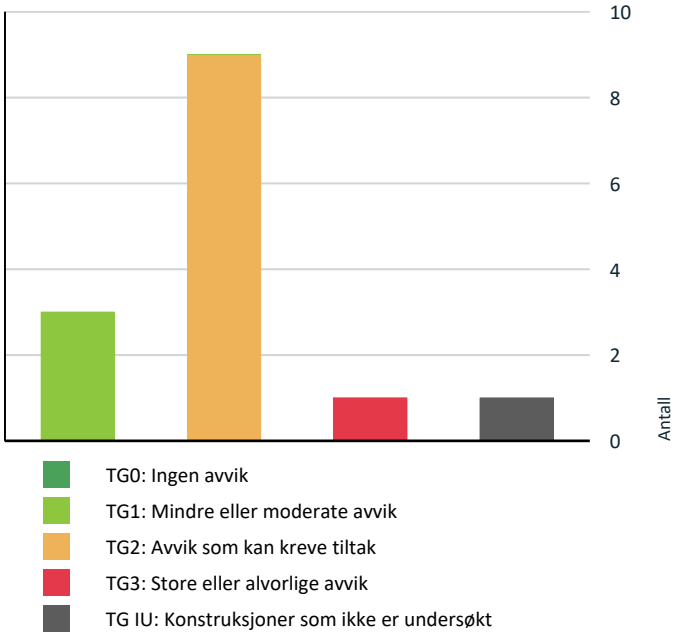
• Det foreligger ikke tegninger

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

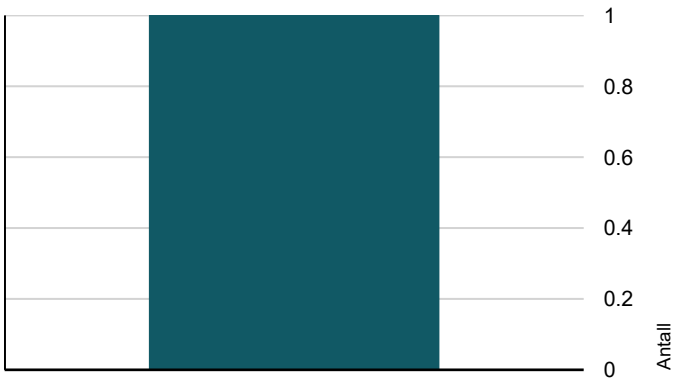
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

1-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

1-ROMS LEILIGHET I 5.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1937

Anvendelse

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1990.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer. Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer. Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes. På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren har malt innside.

Balkongdør med trerammer og isolerglass.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Balkongdør er over 20 år gammel og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

2) Entrédøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1)
Konsekvens:
Når balkongdøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, må det påregnes at den har noe svakere isolerende egenskaper enn nyere dører. Over tid kan det også forekomme økt luftlekkasje og aldersrelatert slitasje, for eksempel i hengsler, låsemekanismer, pakninger, terskel og glass. På befaringstidspunktet vurderes døren å fungere som forutsatt.

Tiltak:
Døren bør følges opp gjennom normalt vedlikehold, herunder justering av beslag og kontroll av pakninger og terskel.
Ved fremtidig rehabilitering eller dersom funksjon eller tetthet forringes, bør utskifting til nyere balkongdør vurderes.

---

2)
Konsekvens
Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 1,4 m².

Tremmefliser på betongdekke.
Rekkverk i betong.
Rekkverkshøyde målt til ca. 88 cm.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassen viser tegn til bruksslitasje som følge av klimapåkjenninger over tid.
Overflaten har partier med falmet eller slitt behandling, og det er stedvis synlige misfarginger og værmerker som er typiske for eksponering mot sol, regn og temperatursvingninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Bruksslitasje og naturlig klimabelastning har medført redusert overflatebeskyttelse på terrassen. Dersom vedlikehold ikke gjennomføres, kan videre eksponering for fukt, UV-stråling og temperatursvingninger føre til økt nedbrytning av materialene og redusert levetid.

Tiltak:
Det anbefales rengjøring og vedlikehold av terrasseoverflatene, herunder sliping ved behov og ny overflatebehandling for å gjenopprette beskyttelsen mot værpåvirkning. Videre bør terrassen etterses jevnlig, og skadede eller særlig utsatte områder utbedres ved behov.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1937 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Utvendig fasade forblendet med sprekkmurt teglstein.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med papp/membran.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

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

Bygningen stod ferdig i 1937, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.

Ellers parkett.

Vegger:
Delvis flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,59 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

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. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik.
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

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

Stue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 16 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, malte innerdører.

———

Normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

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

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom med høy alder.

———

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

———

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke samsvarer med dagens krav og anbefalinger.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.
Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

————

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Baderommet har ikke membran i alle våtsoner (vegger etc)
- Det er eldre støpejernsluk uten synlig membran/klemring.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på baderommet.
- Rommet mangler tilluft.
- Over halvparten av forventet levetid er oversteget på membran.
- Over halvparten av forventet levetid er oversteget på slukløsningen.
- Det er registrert slitte flisfuger.
- Dør er plassert i våtsone uten egnet materiale (f.eks. våtromsmaling)
- Det er registrert direkte brudd i veggen ved rørgjennomføring i våtsone, uten bruk av mansjett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Baderommet har flere vesentlige avvik knyttet til fuktsikring, alder og teknisk utførelse. Manglende membran i deler av våtsonen, eldre støpejernsluk uten synlig klemring eller verifiserbar tilslutning til tettesjikt, samt direkte brudd i vegg ved rørgjennomføring uten mansjett, medfører økt risiko for at vann kan trenge inn i omkringliggende konstruksjoner.

Videre tilsier alder på både membran og slukløsning at en vesentlig del av forventet levetid er oppbrukt, og sannsynligheten for svekket tetthet og funksjon er dermed forhøyet. Manglende dokumentasjon medfører ytterligere usikkerhet knyttet til hvordan våtrommet er oppbygget og om utførelsen tilfredsstiller kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Manglende tilluft gir i tillegg redusert luftutskiftning og dårligere uttørkingsforhold i rommet. Slitte flisfuger og dør plassert i våtsone uten egnet fuktbestandig overflate bidrar til ytterligere fuktbelastning og redusert bestandighet.

Samlet vurderes våtrommet å ha en betydelig forhøyet risiko for skjulte fukt- og vannskader, og tilstanden er derfor vurdert til TG3.

Tiltak:
Det anbefales full rehabilitering av baderommet. Arbeidene bør omfatte etablering av nytt dokumentert tettesjikt, utskiftning av slukløsning, korrekt tetting av alle rørgjennomføringer med godkjente mansjetter, samt etablering av tilfredsstillende ventilasjonsløsning. Vegger, overflater og øvrige detaljer i våtsonen må bygges opp med materialer og løsninger tilpasset dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Tilstandsrapport

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (betong).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med ukjent fabrikat.
Innredning med glatte, malte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap (under benk).

Lekkasje sensorer er installert.

Det bør installeres komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

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

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje på enkelte deler av innredningen.
Frontene er kun malt utvendig.
Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter.
Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Tilstandsrapport

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje, korrosjon eller andre avvik ved denne kontrollen.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert. Felles rørføringer kan være i dårligere forfatning enn internt i leiligheten.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for korrosjon, tæring og lekkasjer i kobberrør. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales økt oppfølging og kontroll av innvendige vannledninger av kobber. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting til moderne rør-i-rør-løsning vurderes.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast og støpejern.

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

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak:
Det anbefales økt oppfølging av avløpsanlegget, herunder jevnlig kontroll av tilgjengelige rørstrekk. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting av avløpsledningene vurderes.

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon. Eventuelle svikt kan medføre vannskader og luktproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalte i vindu.

___

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

____

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet varmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til bygningsdelen, og det ble på befaringstidspunktet ikke observert synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert, og effekt eller reguleringsfunksjon er ikke målt.

____

Tilstandsgrad er fastsatt basert på visuelle observasjoner ved befaring, samt opplysninger gitt av eier.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på VVS-installasjoner som radiatorer, øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det kan også forekomme behov for vedlikehold eller utskifting av enkeltkomponenter.

Tiltak:
Anlegget bør følges opp jevnlig med tanke på lekkasjer og funksjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer.
Hovedsikring på 32 A og 3 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap (eldre - bør opgraderes).

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut.

___

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.

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?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   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?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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

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

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

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

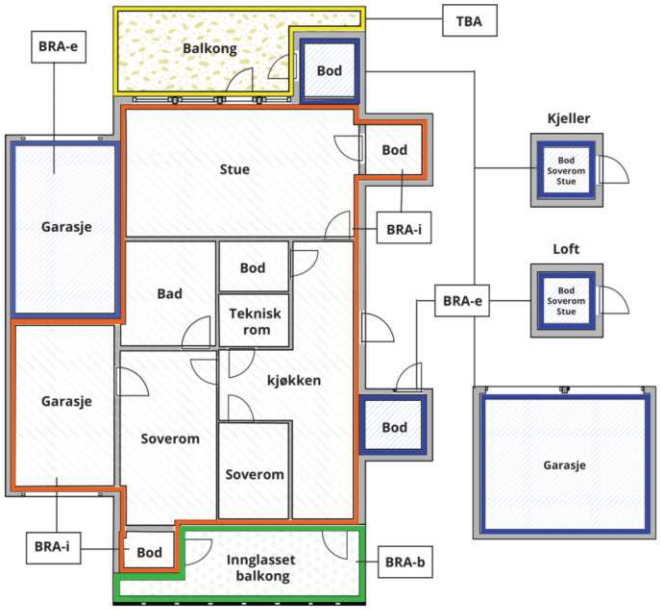
Hva er måleverdig areal?

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

1-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	37			37	1
Kjeller (bod)		3		3	
SUM	**37**	**3**			**1**
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré, bad, alkove, stue/kjøkken		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, alkove og kjøkken/stue.

Leiligheten er målt til ca 36,6 m².
I henhold til avrundingsreglene skal måleverdig areal rundes opp til nærmeste hele kvadratmeter.
Det er imidlertid viktig å presisere at kjøper må belage seg på mindre variasjoner ved en eventuell ny oppmåling, ettersom arealet ligger svært nær grensen som utløser opp- eller nedrunding.
Små forskjeller i målemetode, plassering av laser, eller hvilket punkt det tas utgangspunkt i kan gi avvik ved senere målinger.
Dette vurderes som normale variasjoner innenfor metodens nøyaktighet.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen ble målt til ca 1,4 m².

___

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 2,7 m².

___

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har ikke bevart oppdragsbekreftelsen, og undertegnede har dermed begrenset kunnskap vedrørende dette utover det som er beskrevet i rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Tor-Iver Lynne Skjæggestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	72		95	4824 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Bjerregaards gate 49

Hjemmelshaver

Sandnes Marte Ous, Skjæggestad Tor-Iver Lynne

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 1937 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Utvendig fasade forblendet med sprekkmurt teglstein.
Flat takkonstruksjon, utvendig tekket med papp/membran.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.06.2026	Ikke oversendt - Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

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 kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Forutsetninger

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

Dato: 21.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260339
Addresse	Bjerregaards gate 49		
Postnr.	0174	Sted	OSLO
Selgers navn	Marte Ous Sandnes		
Selgers navn	Tor-Iver Lynne Skjæggestad		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01.07.2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

19985850

Våtrom

Initialer selger:
M S
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Da sameiet fikset avløpsrør i 2024 ble det vannlekkasje inn i våres bolig. Dette ble ordnet omgående.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Byttet eksisterende lysbrytere til dimmer på stue, kjøkken, gang og sovealkove.

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

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
M S
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Innhenter dokumentasjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elmann AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Lagt nye gulv i leiligheten. Gulv: Parkett 1-stav eik pearl fas castle fra Montér

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I forbindelse med rørarbeider i sameiet oppsto en vannlekkasje i leiligheten, utbedret høsten 2024. Under arbeidet ble det observert muggbiller fra gulvet. Gulvet ble skiftet, og det er ikke observert muggbiller siden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 21.06.2026

Signert av *Marte Ous Sandnes*

Signert av *Tor-Iver Lynne Skjæggestad*

Initialer selger:
M S
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Bjerregaards gate 49, 0174 OSLO**	
Dato for energimerking **09.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-320751**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80535945**
Gårdsnummer **218**	Bruksnummer **72**
Seksjonsnummer **95**	Bruksenhetsnummer **H0501**



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 **1937**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **40,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **37,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
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 **219,86 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **219,86 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 826 kWh**

PS EIENDOM AS

Post- og besøksadresse Pilestredet 17
0164 OSLO

Organisasjonsnummer 948 725 401 MVA
Telefon 22 99 27 60
e-post pse@pse.no

Privatmegleren

Avd. Aksept Eiendomsmegling AS

Att: Maria Therese Tviberg

Oslo, 13. juli 2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vi viser til forespørsel om opplysninger i forbindelse med salgsoppdrag.

Boligselskap:	Gamle Aker Boligsameie I og II
Organisasjonsnummer:	978 713 556
Eiendom:	Gnr. 218. Bnr. 72. Snr. 95 (leil. nr. 52 / H0501) i Oslo kommune
Hjemmelshaver:	Marte Ous Sandnes og Tor-Iver Lynne Skjæggestad
Adresse:	Bjerregaards gate 49, 0174 Oslo
Forretningsfører:	PS Eiendom AS, Pilestredet 17, 0164 OSLO
Telefon:	22 99 27 60
e-post:	pse@pse.no

1.0 Opplysninger om boligselskapet:

Antall seksjoner:	339
Tomt:	Eiet grunn til bygg. Bakgården leies.
Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring AS
Polisenummer:	19985850. Polisen er gyldig til og med 01.07.2027.
Vaktmester:	Sameiet leier inn èn vaktmester.
Kontaktinformasjon:	zong@pse.no / 924 36 534
Eierskifte:	Eierskifte trenger ikke styrets etterfølgende godkjennelse. En seksjonseier kan ikke eie mer enn to seksjoner i sameieloven (jfr. eierseksjonsloven)
Dyrehold:	Se husordensreglenes § 11.
Fellesvaskeri:	Elleve fellesvaskeri. Ett fellesvaskeri for hver oppgang bortsett fra Bjerregaards gate 41 og 45, samt Uelands gate 22. Disse tre oppgangene deler med andre.
Heis:	To personheiser, èn i Bjerregaards gate 51 og Uelands gate 8.

Adgangssystem/nøkler:	Adgangsbrikker til inngangsdører fra gaten (ikke fra bakgård, eller andre fellesdører) følger seksjonen ved eierskifte. I tillegg kan nye brikker, eller ekstrabrikker bestilles via vaktmester og ikke direkte fra leverandør. Ved etterbestilling må navn, oppgang, leilighetsnummer og farge ved mistet brikke oppgis. Samtidig må det oppgis ett Vipps-nummer for betaling (Vipps-krav) fra leverandøren. Nøkler kopieres ved Kiellands Hus ved Sofies Rens AS.
Bredbånd:	Fra 1.12.2024 har sameiet skiftet leverandør til Global Connect. Kollektivavtalen inkluderer nå 500/500 internett. Lineær-tv må bestilles separat av den enkelte.
Radon:	Måling foretatt i 2014 og av samtlige målinger gjennomført er alle godt innenfor kravene som er satt av Statens Strålingsvern.
Kildesortering:	Obligatorisk kildesortering for Oslo kommune. Lilla (tidligere blå) og grønne poser til kildesortering kan hentes uten ekstra kostnad i de fleste dagligvarebutikker. Husholdningsavfall og egen container for papp/papir legges i eget søppelskur. Returpunkter for glass og metall i umiddelbar nærhet, samt Fretex deponi.
Returordning:	Ordning for retur av hvite- og brunevarer er etablert i bakgården. Returordning for særskilt farlig avfall kan avtales med vaktmester. Batterier og slikt returneres til Rema 1000 eller Coop i nærheten. Glassretur er på andre siden av Uelands gate 8 samt i møtet mellom Bjerregaards gate og Uelands gate. På samme sted er det også en Fretexboks. Fredensborg gjenvinningsstasjon i Maridalsveien 10 tar stort sett alt. Styret oppfordrer hver enkelt til å benytte stasjonen for all retur, herunder EL. Ordningen med container for EL-avfall vurderes kuttet.
Sykkelparkering:	Parkering på anviste plasser i bakgård.
Garasje/parkering:	Ingen garasjeanlegg/-plass tilknyttet bygget. Gateparkering, eventuelt leie av parkering i kommersielle parkeringsanlegg. Motorsykler må parkeres i gate.
Sameiets leder:	Svein Gustav Hovland c/o PS Eiendom AS Pilestredet 17 0164 Oslo
e-post:	pse@pse.no
Telefon:	22 99 27 60

Andre opplysninger:

Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse og slikt må innhentes fra lokale bygningsmyndigheter. For særskilte begrensninger og klausuler, se boligselskapets vedtekter og husordensregler. Forretningsfører utsteder giroer kvartalsvis.

Informasjon om selskapets lån og vilkår:
Ingen lån registrert for selskapet. Usikret restlån fra PS Eiendom AS i forbindelse med finansiering av soil-prosjektet er NOK 1.630.101,- fordelt på seksjonseiere som ikke har benyttet IN-ordningen.

Boligselskapets sist tilgjengelige årsberetning, protokoll fra siste årsmøte, samt vedtekter og husordensregler følger vedlagt. I tillegg legger vi ved enkel historisk oversikt over påkostninger og vedlikehold. Se for øvrig vedlegg.

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets forretningsfører PS Eiendom AS på e-post: pse@pse.no.

2.0 Opplysninger om seksjonen:

I henhold til eierseksjoneringsbrøk har vi registrert følgende areal (gammel betegnelse); brutto 50 m2 og 35 netto m2. Seksjonens eierandel utgjør dermed; 50/1525 av oppgangen Uelands gate 16.

Andel fellesutgifter fordeles slik:

Fellesutgifter pr. mnd med fjernvarme:	Kr.	2.786,-
Internett/bredbånd	Kr.	189,-
Fellesutgifter – nedbetaling lån (soil-prosjektet):	Kr.	583,-
Totale fellesutgifter	Kr.	3.558,-

Seksjonens fellesutgifter er betalt til og med augustl 2026. Merk: I forhold til eierskifte må fellesutgifter gjøres opp mellom selger og kjøper i forhold til *hele* måneden overtakelsen/oppgjøret finner sted.

Andel restgjeld pr 31.08.2026 tilknyttet SOIL-prosjekt: 15.729,14

Lånet er satt opp med en nedbetalingsplan til desember 2028, IN-ordning og etterskuddsvis renteberegning med NIBOR 3mnd uten påslag.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med forretningsfører for å få oppgitt selgers reskontro ved oppgjørstidspunktet.

Ligningsposter:

Ligningsverdi	Andre inntekter	Fradragsber utgifter	Annen formue	Gjeld
Oppgis av ligningsmynd.	537	1 092	35 689	23 639

** siste linje gjelder andel gjeld tilknyttet andel soil-prosjektet*

3.0 Annet:

Forbehold:

Opplysningene ovenfor er basert på tilgjengelige data forretningsfører besitter på tidspunktet for forespørsel. Opplysninger som fremgår her må selger og megler kontrollere mot opplysninger de selv besitter, slik som historiske opplysninger som sendes fra forretningsfører periodevis og offentlige registre. Dersom noe er uklart må forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer ikke erstatningsansvar for de opplysninger for feil i opplysningene her med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Priser og gebyrer:
Pris- og gebyrjusteringer kan forekomme. Meglerpakken koster kr. 6.250,- inklusive merverdiavgift. Ved endelig salg og registrering av ny/nye hjemmelshavere utgjør eierskiftegebyret kr. 4.300,- inklusive merverdiavgift. Det sendes ut faktura til megler, kostnader og gebyr bes overført forretningsførers konto: 7044.05.27173 ved forfall. Innbetalingen/e merkes med KID eller selgers navn.

I den grad forespørsel om megleropplysninger ikke har informasjon om avsenders organisasjonsnummer ber vi om at nummeret ettersendes så snart som mulig.

Ta gjerne kontakt om det er spørsmål knyttet til våre opplysninger.

Vennlig hilsen
Forretningsfører for Gamle Aker Boligsameie I og II



PS Eiendom AS
Svein Gustav Hovland

Vedlegg:

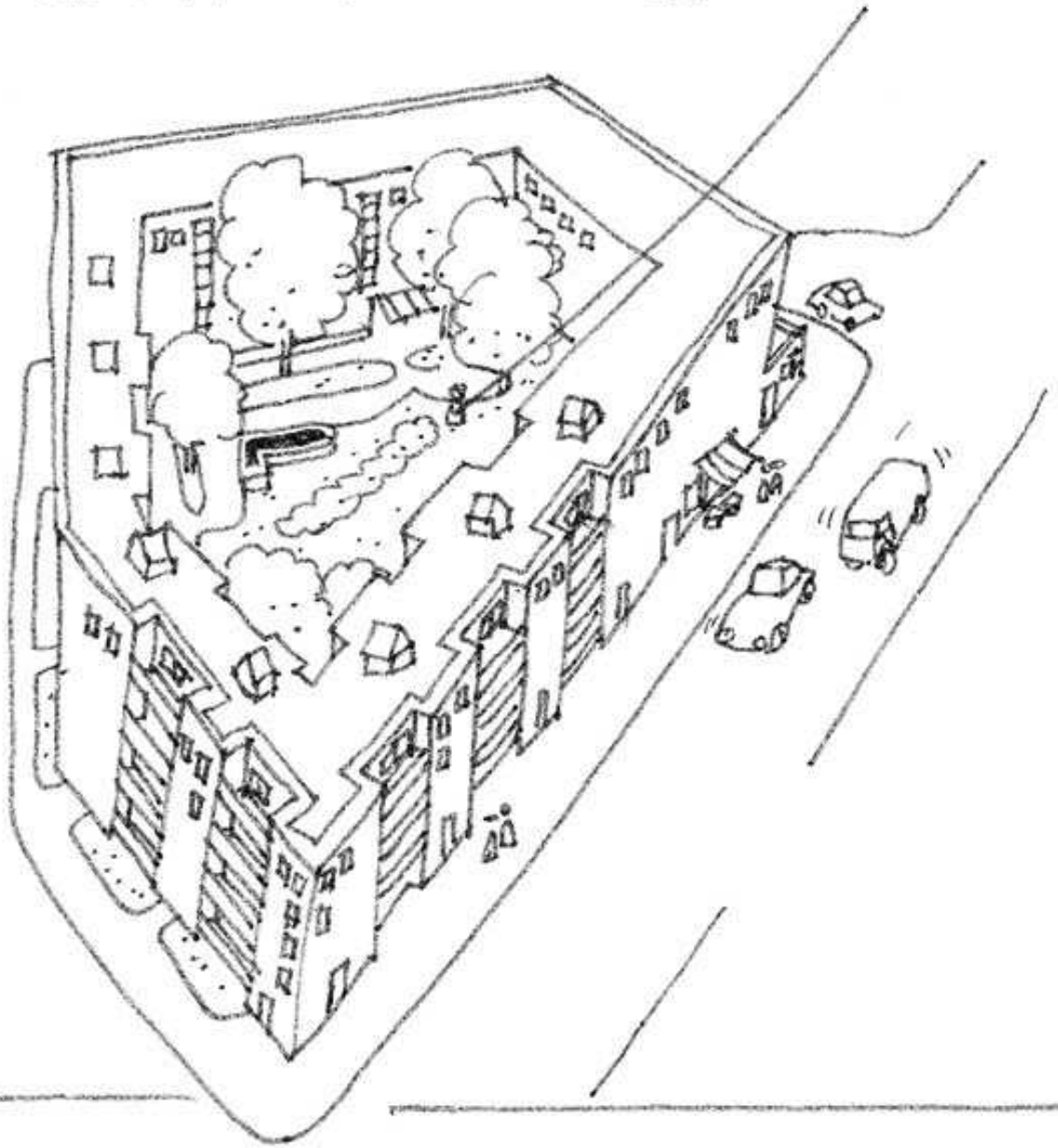
- 01 - Protokoll Årsmøtet, avholdt 09.04.2025
- 02 - Innkalling til årsmøte med styrets årsberetning og årsregnskap for 2024 *(avholdt 09.04.2025)*
- 03 - VEDTEKTER for Boligsameiet, sist endret 10.04.2024
- 04 - HUSORDENSREGLER for boligsameiet Gamle Aker I og II
- 05 - VEDLIKEHOLDSOVERSIKT for boligsameiet Gamle Aker I og II - 2025
- 06 - Brukerveiledning porttelefon NO (2023)
- 07 - FDV - Rørfornyede rørsystemer (soil-prosjektet)
- 08 - Informasjon til seksjonseiere og beboere i Gamle Aker Boligsameie I og II, 09.2023
- 09 - Innkalling til X-ord Årsmøte, 23.10.2023 med vedlegg
- 10 - Protokoll fra X-ord Årsmøte,23.10.2023 med vedlegg
- 11 - Informasjon til seksjonseiere og beboere i Gamle Aker Boligsameie I og II, 01.2024
- 12 - Informasjon til seksjonseiere og beboere i Gamle Aker Boligsameie I og II, 02.2025

Innkalling til ordinært Årsmøte for sameierne i

2026



GAMLE AKER I OG II



Velkommen til årsmøte i Gamle Aker Boligsameie I og II

Vi i styret håper alle leser gjennom innkallingen og engasjerer seg i sameiets gjøren og laden. Styret håper på god deltakelse. Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Innkalling til ordinært Årsmøte:

Torsdag 4. juni 2026 kl. 17:00 i Gamle Aker Kirkesenter i Akersbakken 30

> *Senteret var opprinnelig en del av Tostrupløkken og ble i mange år benyttet av Gravferdsetaten før det ble prestebolig for Markus menighet. Det er en eldre treetasjes bygning i tre med falsk «mur» mot gaten, bindingverkshus der det tidligere var stall og bryggherhus, samt nybygd meninghetssal fra 2001. Stallen er omgjort til en mindre sal med kjøkken og toalett.*

Alle seksjonseiere har rett til å delta i møtet med forslags-, tale- og stemmerett. Er du forhindret fra å møte så send gjerne en fullmakt til en i styret eller andre. Møteseddel og fullmakt følger på siste side av innkallingen.

For alle som deltar på møtet må levere møte-/registreringsblankett ferdig utfylt ved inngangen.

Ordinære saker under krever alminnelig flertall (simpelt flertall) for å være gyldige. Øvrige saker er krav til avstemming eksplisitt nevnt.

Saker til behandling:

1. Konstituering, herunder valg av en seksjonseier som ikke sitter i styret til å medundertegne protokollen
    a. Valg av møteleder
    b. Opptegnelse av fremmøtte og fullmakter
    c. Valg av personer til å undertegne
    d. Godkjennelse av møteinnkallingen
    e. Godkjennelse av dagsorden

2. Styrets Årsrapport 2025 med Årsregnskap 2025

3. Godkjennelse av budsjett 2026
    Fremkommer i årsregnskapet.

4. Balkongprosjektet

5. Finansiering av balkongprosjektet

6. Orienteringssak: Kjøpet av bakgården

7. Orienteringssak: Bakgårdsprosjekt

8. Valg av forretningsfører

9. Innkomne forslag
    Saker må være varslet styret i forkant.

10. Godtgjørelse til styret og revisor
    Gjelder arbeid i perioden 2025/2026.

11. Valg av revisor

Styret foreslår kontinuitet og samarbeid med BHL DA (bhl.no) som har vært sameiets revisor siden 2013.

12. Valg av styre

Alle styremedlemmer velges for ett år av gangen, slik at hele styret er i realiteten på valg, ref vedtektenes punkt 7 (2).

Deltakelsesslipp og slipp for fullmakt følger på siste side.

Sak 1 - Konstituering, herunder valg av en seksjonseier som ikke sitter i styret til å medundertegne protokollen

a. **Valg av møteleder**
   Styret foreslår at styreleder velges som møteleder

b. **Opptegnelse av fremmøtte og fullmakter**
   Marte tar imot deltakerslipper og fullmakter. Deretter oppleses antall

c. **Valg av møtereferent og minst en eier som protokollvitne for hver oppgang/adresse**
   Valg av personer til å undertegne protokoll

d. **Godkjennelse av møteinnkallingen**

e. **Godkjennelse av dagsorden**

Sak 2 - Styrets Årsrapport 2025 med Årsregnskap 2025

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 339 seksjoner hvorav 17 er næringsseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978 713 556.

Sameiet har i alt 14 innganger og etter reseksjoneringen i 2025 er oppgangene samlet på ett gårdsnummer og bruksnummer. Viktig at alle har fått med seg endringen, og ikke minst at all praktisk endring har foregått automatisk. Null behov for å foreta seg noe selv.

Bjerregaards gate 41	Gnr. 218	Bnr. 72
Bjerregaards gate 43	Gnr. 218	Bnr. 72
Bjerregaards gate 45	Gnr. 218	Bnr. 72
Bjerregaards gate 47	Gnr. 218	Bnr. 72
Bjerregaards gate 49	Gnr. 218	Bnr. 72
Bjerregaards gate 51	Gnr. 218	Bnr. 72
Uelands gate 8	Gnr. 218	Bnr. 72
Uelands gate 10	Gnr. 218	Bnr. 72
Uelands gate 12	Gnr. 218	Bnr. 72
Uelands gate 14	Gnr. 218	Bnr. 72
Uelands gate 16	Gnr. 218	Bnr. 72
Uelands gate 18	Gnr. 218	Bnr. 72
Uelands gate 20	Gnr. 218	Bnr. 72
Uelands gate 22	Gnr. 218	Bnr. 72

Samtlige eiendommer ble seksjonert i 1976 av stifter A/S Gamle Aker Boligselskap II. Reseksjonering gjennomført i 2025.

Sameiet reguleres av ett sett med vedtekter, og har ett felles styre.

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til best for alle seksjonseiere.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses.

Selskapet har ingen ansatte, men en innleid vaktmester. Selskapet følger diskriminerings- og likestillingsloven og tilstreber likebehandling og likeverd ved valg av tillitsvalgte.

Styret

Styret i perioden har bestått av:

Styreleder	Svein Gustav Hovland
Styremedlem	Louise Voidan Henriksen
Styremedlem	Hallvard Trohaug
Styremedlem	Vilhelm Launes
Styremedlem	Sophie Mysen

Siden Årsmøtet 9. april 2025 har styret hatt fem møter samt gjennomført ett ekstraordinært Årsmøte. Perioden har vært preget av forberedelse til nytt stort prosjekt, balkongene. Både pris, og teknisk utforming har vært tema. I tillegg har styret fokusert på å begrense kostnader i størst mulig grad. Et annet hensyn som søkes ivaretatt er å fordele større tiltak over tid i henhold til en plan og langtidsbudsjett. Slik tar styret ansvar ved å ikke belaste privatøkonomien til oss alle for mye, og heller deler prosjekter opp over tid.

En vesentlig del av styrets aktivitet gjøres elektronisk, slik som å holde samtlige styremedlemmer oppdatert på utvikling av prosjekter, forberedelser til styremøter etc.

Styrets arbeid 2025

I løpet av året har styret og forretningsfører utført løpende vedlikehold av bygg og anlegg. I tillegg til de særskilt store prosjektene ved utbedring av soilrør, overvannsrør og skifte til internett (ikke lineær-tv) er følgende utført.

Avsluttet kjøpet av bakgården (sammen med borettslaget), formaliteter

Forberedt balkongprosjektet

Etablert styretavla som informasjonssenter i hver oppgang

Byttet ut og forbedret faktureringsrutine (fellesutgifter), samt overgang til efaktura

Økt fellesutgiftene med 10% fra 1. april 2026 for å styrke egenkapitalen og vedlikeholdsfondet

Innhentet tilbud fra ekstern forvalter, OBOS

Bakgårdsprosjektet (forbedret visuelt inntrykk og forbedret sosialt miljø med nyetablert brukergruppe

Igangsatt bytte av inngangsdører til seksjoner med gamle dører, **pågående**

Forsikringssaker, vært flere saker med til dels store skader (lekkasje, brukerfeil etc)

Vifte til heishuset i Uelands gate 8

Vannlekkasje i bakgård

Vakthold i oppgang (engangstilfelle)

Lysstyring i kjeller

Fjernet gamle sirkulasjonsrør (horisontale rør) i Bjerregaards gate

Flere mindre vannlekkasjer fra varmtvannsrør i både Bjerregaards gate og Uelands gate (overvåkes)

Sporadisk utskifting av vinduer slik det har vært utført over mange år

Fulgt opp seksjonseiere som har hatt tekniske utfordringer

Ny vaskemaskin til fellesvaskeriene

Reparasjon og service heiser

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av P S Eiendom AS i henhold til kontrakt. Selskapet eier et betydelig antall seksjoner i sameiet, ordningen kom til som en forlengelse av en innarbeidet praksis og er godkjent av departementet. Eierseksjonslovens krav er kun to seksjoner kan eies av en person eller selskap.

PS Eiendom AS har også gitt lån til sameiet i forbindelse med soil-prosjektet til rente lik NIBOR 3mnd uten påslag. Lånet er stilt uten sikkerhet, men kreves inn som felleskostnader eller engangsfakturering. Lånet har for øvrig IN-ordning. Lånet termineres desember 2028.

Ved behov eller ønske om å tipse eller fremme forslag må styret gjerne kontaktes. Forretnings-fører videreformidler kontakt med styret. Forretningsfører kontaktes på e-post:

pse@pse.no

Merk gjerne overskriften med «Gamle Aker Boligsameie I og II». Ta også kontakt på telefon: 22 99 27 60.

Sameiets revisor er BHL DA ved statsautorisert revisor Lars Bakketun.

Vaktmestertjeneste

Vaktmestertjenesten er knyttet til forretningsfører P S Eiendom AS. På daglig basis følger Zong Pu Quian opp den daglige drift og løpende vedlikehold. Zong rapporterer direkte til forretningsfører og til styret. Vaktmester deltar også i styremøter.

Vaktmester disponerer eget kontor i Bjerregaards gate 41. Vaktmester kontaktes ved akutt behov på telefon: 924 36 534 og fortrinnsvis i ordinær arbeidstid. Eventuelt e-post: gamleaker@gmail.com.

Eierskifter

Det har vært 17 eierskifter i løpet av 2025. Gjennomsnittlig salgspris per m2 har vært kr 113.600,-. Forretningsfører tilbyr boligmeglere en meglerpakke og foretar til slutt eierskifte med oppdatering i alle registre mot gebyr.

Styret ønsker alle nye seksjonseiere velkommen til sameiet, og håper på godt engasjement i saker som betyr noe for oss alle.

Forsikring

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i Fremtind. Polisenummer: 19985850

Eiendomsforsikringen reforhandles hvert år med tilbudsinnhenting fra ulike leverandører. Söderberg & Partners AS er forsikringsmeglere og holder i prosessen for å få best mulig pris og vilkår.

Egenandelen på forsikringen er økt til kr 50.000,- per skadetilfelle, samtidig som polisen er redusert med kr 100.000,- y/y.

Forsikringen til sameiet dekker bygningene og fellesareal. Den dekker også fastmontert utstyr, slik som innebygd kjøkkenutstyr, parkett og lignende. Polisen dekker også skadedyr, dog med klar begrensning på hva som er innenfor avtalen. Her går det en klar grense mot innboforsikringen den enkelte må ha. I tillegg har forsikringen dekning for sopp, råte og insekter.

Hver enkelt seksjonseier og bruker har selv ansvar for å tegne egen innboforsikring. Innboforsikringen dekker oftest bekjempelse av innsekter som veggedyr, kakerlakker og skjeggkre.

Dersom det oppstår skade i leiligheten, skal eier eller bruker sørge for å begrense skade-omfanget mest mulig, og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Ved vannlekkasje (radiator eller lekkasje på rør) ta umiddelbart kontakt med vaktmester innenfor ordinær kontortid (mandag – fredag kl 07:30 – 15:30) eller kontakt autorisert rørlegger for å stoppe lekkasjen snarest mulig.

Rørpartner Varme & Sanitær AS sentralbord 22192095 eller Espen Holum 90541683 på dagtid, eller akutt til Rørleggervakta AS, vakttelefon 23126550.

Husk å tørke opp vann fra gulvet og sørg for å varsle styret og eventuelle naboer som kan bli skadelidende. Sørg for å holde styret informert.

Tomt

Eiet grunn til bygg. Bakgården er nå eiet siden ultimo 2025. Styret arbeider med arkitekt for å se på forbedring av bakgården for å styrke det sosiale utemiljøet og gi den et bedre visuelt uttrykk.

Renhold

Sameiet har en løpende renholdsavtale med Østlandske Rengjøring AS (tidligere Fortuna Renhold AS). Dersom det er spørsmål eller kommentarer til arbeidet, ta kontakt med forretningsfører.

Fellesvaskeri

Elleve fellesvaskeri. Ett fellesvaskeri for hver oppgang bortsett fra Bjerregaards gate 41 og 45, samt Uelands gate 22. Disse tre oppgangene deler med andre.

Oppvarming

Fjernvarme fra Celcio til varmesentral og ut til radiatorer i den enkelte seksjon. Husk eget vedlikeholdsansvar for synlig rørnett med radiator, slik som lufting av egen ovn.

Fukt

Våre leiligheter kan slite med fuktproblematikk dersom det ikke er tilstrekkelig bevissthet for dette. Særlig ser vi det dersom det er skap og hylle-installasjoner som står helt inntil vegg.

Andre tiltak for å unngå fukt og sopp er å sørge for god utlufting, særlig i vintermånedene. Fuktskader oppstår som regel fordi luftfuktigheten inne er for høy og fordi det dannes kondens. Det er derfor viktig å lufte godt. Det er altså to grunner til dannelse av fukt og muggsoppvekst, først og fremst er luftskifte viktig. Deretter er det viktig å unngå kondens. Kondensfukt kan føre til muggsoppvekst som kan skade både mennesker og materialer.

Ta opp risten på baderomsgulvet og rengjør det et par ganger i året. Da unngår man tett sluk og at vann tilstøter vegg og lister med fukt som resultat. Sjekk også andre mulige lekkasjepunkter. Se gjerne etter misdannelser i overgang tak og vegg.

Vær alltid oppmerksom på alt av mulige fuktkilder.

I den grad man ønsker å gjøre noe med fuktig inneluft kan man også kjøpe en rimelig avfukter, og som kan ha andre nyttige funksjoner i tillegg.

Er du i tvil, ta gjerne kontakt med vaktmester og/eller forretningsfører.

Avfallsordning

Kommunal avfallsordning, Renovasjonsetaten. Vanlig søppel (restavfall) hentes hver mandag, onsdag og fredag. Papp og papir hentes fredager. Etaten bruker en tilpasset lastebil til hentingen, da bilen ofte rygger er det viktig å være påpasselig – til tross for alvorlig pipelyd når bilen rygger.

Ved utflytting eller ommøblering skal det under enhver omstendighet ikke deponeres avfall i tilknytning til avfallsområdene i bakgården. Enhver seksjonseier og beboer har selv ansvar med å fjerne eget avfall.

Kildesortering

Obligatorisk kildesortering for Oslo kommune. Lilla (tidligere blå) og grønne poser til kildesortering kan hentes uten ekstra kostnad i de fleste dagligvarebutikker. Husholdningsavfall og egen container for papp/papir legges i eget søppelskur.

Returordning

Ordning for retur av hvite- og brunevarer er etablert i bakgården. Returordning for særskilt farlig avfall kan avtales med vaktmester. Ordningen administreres av Vaktmesterkompaniet.

Batterier og slikt returneres til Rema 1000 eller Coop i nærheten. Glassretur er på andre siden av Uelands gate 8 samt i møtet mellom Bjerregaards gate og Uelands gate. På samme sted er det også en Fretex-kontainer.

Fredensborg gjenvinningsstasjon i Maridalsveien 10 tar stort sett alt. Styret oppfordrer hver enkelt til å benytte stasjonen for all retur, herunder EL. Ordningen med container for EL-avfall vurderes kuttet.

Skadedyr

Sameiet har avtale med skadedyrbekjemper.

Viktig at alle er forsiktige med organisk avfall for å unngå plager med rotter eller andre gnagere.

Bredbånd

GlobalConnect er den nye leverandøren av internett og underholdningstjenester. Alle beboere får Internett Mini 500/500 mbit/s inkludert i den kollektive avtalen, og kan oppgradere hastighet på internett og velge TV-tjenester etter eget ønske. Lineær-tv bekostes separat av den enkelte og er ikke en del av kollektivavtalen.

Den kollektive avtalen er låst i 5 år til en pris på kr 189,- per seksjon, og er for så vidt på egen linje på giroer for fellesutgifter. Årsaken er at avtalen er inngått kollektivt, og således ikke en del av ordinær fordeling av felleskostnader etter brøk.

Ved utflytting skal modem/ruter bli værende i seksjonen og overtas av Kjøper. Likeså må eierskifte meldes Global Connect som alle andre eierskifter.

Nøkler

Nøkkelsystemet er modernisert i 2023 og består av nøkkel med kontaktløs adgangsbrikke. Ved behov for ny nøkkel må forretningsfører kontaktes. Ny brikke til selvkost koster kr 300,- inkl. mva og tillegg for frakt.

Brikker på avveie må rapporteres til forretningsfører slik at brikken kan kanselleres.

Sykkelparkering

Parkering på anviste plasser i bakgård. Sykler som ikke lenger er i bruk fjernes, eller blir fjernet av vaktmester.

Garasje/parkering

Ingen garasjeanlegg/-plass tilknyttet bygget. Gateparkering, eventuelt leie av parkering i kommersielle parkeringsanlegg.

Dyrehold

Se husordensreglenes §11.

Radon

I regi av forretningsfører fikk styret utført radonmåling i 2014. Resultatet ble positivt og alle målinger foretatt på riktig tid av året visste nivåer under kritisk grense. Ta kontakt med forretningsfører om det er interesse for målingene.

Brannsikkerhet

Styret har inneværende periode hatt fokus på brannsikkerhet og vil fortsette arbeidet. Vi oppfordrer alle beboere til å sjekke pulverapparat, batterier og annet utstyr årlig, gjerne ved nyttår. Styret vil også sende informasjon om dette igjen i desember.

Det minnes om at det alltid er eiers og beboers ansvar å sørge for regelmessig tilsyn med slukkeutstyr, røykvarslere og annet utstyr. Et godt råd er å ha et brannteppe i tilknytning til kjøkken. Meld straks fra til styret dersom noe utstyr i fellesareal er defekt.

Andre tiltak styret vurderer utskifting av dører i fellesareal til dører av høyere brannstandard. Styret er i gang med utskifting av eldre inngangsdører med nye dører med lovpålagt brannmotstand. Styret har også innhentet brannrappport for gården og vil gjennomføre tiltakene listet i rapporten.

Første tiltak vil være å kontrollere samtlige inngangsdører for å se om dørene innehar krav til lovlig brannmotstand. Deretter vil brannalarmanlegg for oppgangene bli prioritert.

Se for øvrig https://www.sikkerhverdag.no/brann/

Ta alltid kontakt med forretningsfører eller styret om det er spørsmål eller behov for råd i denne sammenheng.

HMS - Helse, milje og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til HMS. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

HMS - Egenberedskap

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke ved en krise. Det er fordi kommuner og nødetater i større kriser må prioritere dem som ikke klarer seg uten hjelp.

Se for øvrig: https://www.dsb.no/sikkerhverdag/egenberedskap/slik-bidrar-du-til-norges-beredskap/

Husordensreglene

I løpet av året har det vært få brudd på husordensreglene, og i den grad det har vært brudd har forretningsfører tatt tak umiddelbart. Oppbevaring av sykler, barnevogner etc har ikke vært et stort problem og rømningsveier har vært tilstrekkelig sikret i perioden.

Utleie og AirBnb

Det kan hende det er ønskelig å leie ut seksjonen. Vedtektene regulerer dette i tråd med Eierseksjonsloven – korttidsutleie inntil 90 døgn er innafor. Imidlertid er det viktig for styret at ved ethvert utleietilfelle må styret informeres om utleieforholdet slik at vi får kontaktinformasjon. Bakgrunnen er hensynet til akutte forhold som kan inntre.

Økonomi

Årsregnskapet er avgitt under forutsetning om fortsatt drift og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

Regnskapet for 2026 viser et overskudd med kr 1 121 362,-. Overskuddet kommer i hovedsak som et resultat av lavere påløpte vedlikeholdskostnader enn budsjettert. Styret foreslår at årets overskudd allokeres direkte til vedlikeholdsfond. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er medtatt i det framlagte årsregnskap. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

2025-regnskapet for øvrig er i tråd med budsjett.

- Inntekter er som forventet
- Fjernvarme er som budsjettert
- Kommunale avgifter er noe høyere enn budsjettert som følge av avgiftsøkninger fra Oslo Kommune utover forventet
- Vedlikeholdskostnader er betraktelig lavere enn forventet som følge av utsettelser og forsinkelser i vedlikeholdsprosjekter (Dører og Balkongrehabilitering).
- Bredbåndskostnader, forretningsførsel, vaktmester, styrehonorar og forsikring er i tråd med budsjett.
- Juridiske honorar er høyere enn budsjettert som følge av at sameiet har sikret seg tomten i bakgården

For 2026 budsjetteres det med ytterligere økte kostnader, hovedsakelig innenfor vedlikehold. Det nært forestående balkongrehabiliteringsprosjektet vil bli omfattende og gå over flere år og utskiftning av innvendige dører forventes gjennomført i 2026. Det budsjetteres derfor med økte inntekter (fra og med 01.04.2026) for å finansiere deler av denne rehabiliteringen. Fjernvarme budsjetteres noe lavere i takt med forventede besparelser sameiets inngåelse av Norgespris til og med 31.12.2026.

Selskapets likvider er solide og det står MNOK 3,5 på særvilkårskonto som er øremerket fremtidige og kommende vedlikeholdskostnader. I tillegg er budsjettet for 2026 foreslått med en vedlikeholdspost på MNOK 5,8

Balkongprosjektet vil muligens kreve ytterligere midler og det vurderes et nytt opptak av fellesgjeld med tilsvarende betingelser som rundt SOIL-prosjektet. Hvorvidt det vil kreve ekstrafinansiering utover akontoinnbetalinger kommer an på valg av leverandør, fremgangsmåte og tidsperspektiv.

Fremtidige vedlikeholdsplaner

Sameiet har hatt lave felleskostnader over mange år, og avventet større vedlikeholdstiltak. Gjennomførte kostnadskrevende tiltak som er gjennomført er først og fremst modernisering og innvendig utbedring av alle soilrør, grenrør til kommunalt vannledningsnett og nedløpsrør. Tiltaket ble utført med en såkalt strømpeløsning, og som gav minimalt merarbeid for seksjonseierne. Andre tiltak er skifte av alle inngangsdører til trappeløp, skifte av callinganlegg og nå gjennomføres skifte av inngangsdører for de som har behov for nye dører med krav til brannmotstand. Full rehabilitering av samtlige balkonger planlegges utført over to trinn, første trinn har oppstart høsten 2026, og neste trinn enten 2027 eller 2028.

Andre fremtidige tiltak er oppussing av oppganger, brannalarmsløyfer i alle oppganger med brannsentral og automatiske røykeluker på tak, nytt tak og andre tiltak.

Styret forsøker i best mulig grad å ivareta økonomiske hensyn for oss alle, slik at tiltakene må planlegges for og er vurdert å ikke ta alt samlet. Ved usikkerhet er det best å ta kontakt med forretningsfører eller styret for nærmere informasjon.

Annet

Styret har i alt sendt ut informasjonsskriv tre ganger i løpet av perioden med nyttig informasjon om pågående prosjekter.

I disse dager byttes gamle inngangsdører ut med nye dører med lovlige krav til brannmotstand, og som er adskillig bedre på lyd- /støysikring. Arbeidet startet i Bjerregaards gate 51 og er nå i 47. Så jobbes det videre opp gaten og deretter byttes dørene i Uelands gate. Informeres fortløpende individuelt på skjermer i hver oppgang.

Styret er interessert i å kunne sende informasjon elektronisk. Inntil videre finnes det ingen felles plattform som kan benyttes.

e-postadresse forretningsfører: pse@pse.no

Styret ønsker å takke alle beboere og andelseiere for året som er gått.

Oslo, 27.05.2025

I styret

Svein Gustav Hovland
Styreleder

Sophie Mysen
Styremedlem

Louise Voidan Henriksen
Styremedlem

Hallvard Trohaug
Styremedlem

Vilhelm Launes
Styremedlem

Elektronisk signert (siste side)

Årsregnskap 2025 Gamle Aker Boligsameie I og II

	Note	Resultat 2025	Resultat 2024	Budsjett 2026	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader a konto		14 094 469	14 075 129	15 154 275	14 097 000
Ekstrafakturering strøm		0	0	0	0
Sum driftsinntekter		14 094 469	14 075 129	15 154 275	14 097 000
Driftskostnader					
Felleskostnader					
Kommunale avgifter		2 895 096	2 619 885	3 200 000	2 760 000
Forsikringer		535 393	505 451	550 000	538 650
Gårdslys		186 986	180 863	180 000	180 000
Revisjon		85 000	106 250	90 000	80 000
Vaktmester mm	1	510 809	518 072	600 000	700 000
Styrehonorar	1	171 150	171 150	171 150	171 150
Forsikringsskader		6 630	0	50 000	50 000
Forvaltningshonorar		412 500	412 500	450 000	550 000
Andre honorarer		105 456	157 907	84 500	84 500
Advokathonorarer		269 575	211 659	50 000	50 000
Vedlikehold		2 934 040	3 111 813	5 848 329	4 464 404
Vedlikehold soilrør		375 302	10 582 656	0	0
Andre leiekostnader		(14 357)	56 000	50 000	50 000
Andre driftsmaterialer		203 742	18 299	120 000	120 000
Renhold / trappevask		471 844	465 424	480 000	460 000
Fjernvarme		2 970 353	3 216 502	2 400 000	3 000 000
Reperasjon etc heiser		236 015	299 023	200 000	200 000
Bredbånd/ TV-avgift		733 421	1 419 480	730 296	730 296
Sum felleskostnader		13 088 955	24 052 932	15 254 275	14 189 000
Driftsresultat		1 005 514	(9 977 803)	(100 000)	(92 000)
Finansinntekter og finanskostnader					
Annen renteinntekt		230 461	402 173	100 000	92 000
Annen finansinntekt		0	70	0	0
Annen rentekostnad		(110 167)	(148 753)	0	0
Annen finanskostnad		(4 446)	(4 275)	0	0
Netto finanskostnader		115 848	249 215	100 000	92 000
Årets resultat		1 121 361	(9 728 589)	0	0
Overføringer:					
Overføring fra vedlikeholdsfond 1		0	(10 582 656)		
Overføring til vedlikeholdsfond 2		1 121 362	854 068	0	0
Sum overført	3	1 121 362	(9 728 589)	0	0

EIENDELER	**Note**	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Driftsmidler			
Tomt, andel av bakgården	2	2 050 545	0
Langsiktige fordringer			
Fordring sameierne	4	556 656	716 011
Fordring sameiere prosjekt soilrør	3,4	2 053 968	2 783 540
		2 610 623	3 499 551
Sum anleggsmidler		4 661 168	3 499 551
Fordringer:			
Fordring sameierne		148 059	220 055
Andre fordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		704 831	369 968
		852 890	590 023
Bankinnskudd:			
Bankinnskudd	5	3 556 839	4 563 974
Sum omløpsmidler		4 409 729	5 153 997
SUM EIENDELER		9 070 897	8 653 548

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	31.12.2025	31.12.2024
Opptjent egenkapital:			
Udekket tap		0	(1 213 581)
Vedlikeholdsfond 1		0	1 384 017
Vedlikeholdsfond 2		5 499 307	4 207 509
Sum egenkapital	3	5 499 307	4 377 945
Langsiktig gjeld:			
Gjeld ifm prosjekt soilrør	3	2 053 235	2 795 771
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		1 020 706	710 514
Skyldig skattetrekk og arbeidsgiveravgift		0	121
Gjeld til sameierne (forskuddsbetalte felleskostnader)		123 884	138 526
Annen kortsiktig gjeld		373 765	630 672
Sum kortsiktig gjeld		1 518 355	1 479 832
Sum gjeld		3 571 591	4 275 604
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 070 897	8 653 548

Oslo, 27. mai 2026

Regnskapet er elektronisk signert

I styret:

Svein Gustav Hovland, styrets leder
Sofie Mysen, styremedlem
Vilhelm Møller Launes, styremedlem
Hallvard Trohaug, styremedlem
Louise Blomstrand Henriksen, styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Boligsameiets spesifikasjonsbehov er tatt hensyn til.

Gamle Aker Boligsameie I Og II er et sameie. Sameiet er lokalisert i Oslo kommune.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring skjer ved fakturering, 12 måneder pr år.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Note 1 Kostnader, ansatte, godtgjørelse, m.v.

Vaktmester	**2025**	**2024**
Lønn til innleid personell	0	9 229
Arbeidsgiveravgift	0	1 301
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnskostnader	10 809	7 541
Vaktmester 1)	500 000	500 000
Sum	**510 809**	**518 072**

Sameiet har sysselsatt 0 årsverk i 2025.

1) Vaktmester er ikke ansatt i sameiet. Vaktmesterselskapet fakturerer sameiet for tjenesten.

Styrehonorar	**2025**	**2024**
Styrehonorar	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
Sum styrehonorar	**171 150**	**171 150**

Note 2 Anleggsmidler

	Tomt/ bakgården
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	0
Tilgang kjøpte anleggsmidler	2 050 545
Anskaffelseskost 31.12.25	**2 050 545**
Bokført verdi 31.12.25	**2 050 545**

Game Aker Boligsameie I og II har i 2025 kjøpt 2/3 av bakgården, den siste 1/3 eies av Gamle Aker Borettslag. Tomten avskrives ikke.

Note 3 Antall sameiere, egenkapital

	Udekket tap	Vedlikeholds fond 1	Vedlikeholds fond 2	Sum egenkapital
Egenkapital pr 31.12.2024	-1 213 581	1 384 017	4 207 509	4 377 945
Samle EK til vedlikeholdsfond 2	1 213 581	-1 384 017	170 436	0
Årets resultat			1 121 362	1 121 362
Pr 31.12.2025	**0**	**0**	**5 499 307**	**5 499 307**

I forbindelse med utbedring av soilrør tok Sameiet Gamle Aker Boligsameie I og II opp lån på kr 15 mill i 2023 fra PS Eiendom AS, hvor sameierne er ansvarlig for sin andel lån iht sameierbrøk. Finansieringen gjøres på en rente uten påslag og som følger NIBOR 3-måneders rente, 4,19 % pr 31.12.25. Lånet har løpetid på 5 år fra desember 2023.
Sameiet har ingen gjeld som forfaller senere enn 5 år. PS Eiendom AS og enkelte sameiere nedbetalte sin andel gjeld i 2023.

Pr 31.12.25 har sameiet kr -2 053 235 i gjeld til PS Eiendom AS og sameiet har kr 2 053 968 i fordring på sameierne.

Note 4 Langsiktige fordringer

Fordring på sameierne og andre fordringer oppføres til pålydende.

	2025	2024
Fordring på sameierne; balkonger/ vinduer tidl år	556 656	716 011
Fordring på sameierne; prosjekt soilrør	2 053 968	2 766 064
Sum langsiktige fordringer	**2 610 624**	**3 482 075**

Langsiktige fordringer består av:
Vedlikehold balkonger fom 2016 som periodiseres over felleskostnader over 10 år, kr 75.721 som vedlikeholdskostnad pr år og vedlikehold/utskiftning vinduer fom 2021 som periodiseres over felleskostnader over 10 år, kr 83.634 som vedlikeholdskostnad pr år.

Fordring sameiere ifm prosjekt utbedring soilrør. Det beregnes rente som følger NIBOR 3-måneders rente, 4,19 % pr
31.12.25. Alle fordringer skal være nedbetalt innen utgangen av 2028.

Note 5 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er kr 1 163 pr 31.12.25 og skyldig skattetrekk utgjør kr 0 ved utgangen av 2025.

Til årsmøtet i
Gamle Aker Boligsameie I og II

BHL AS

Elias Smiths vei 24
1337 Sandvika

Telefon 46 90 26 47
www.bhl.no

Org. nr: 935 650 798

Ansvarlig revisor:
Lars Bakketun

E-post: LB@BHL.NO

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gamle Aker Boligsameie I og II som viser et overskudd på kr 1.121.361. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
27.05.2026

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Sandvika, 27. mai 2026

BHL AS

Denne beretningen er elektronisk signert.

Lars Bakketun
Partner / statsautorisert revisor

Verifisert av
SIGNICAT
27.05.2026

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Elektronisk signatur

Signert av

Bakketun, Lars

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

27.05.2026 13:34:04

Signaturmetode

BankID (NO)

Sak 3 - Godkjennelse av budsjett 2026

Budsjettet fremgår i egen kolonne i Årsregnskap.

	Budsj 2026	Regnskap 2025	Budsj 2025	Andel
Akonto innbetalinger FK	15 154 275	14 094 469	14 097 000	
Felleskost SGA				
Kommunale avgift	3 200 000	2 895 096	2 760 000	22,19 %
Forsikringer	550 000	535 393	538 650	3,81 %
Gårdslys	180 000	186 986	180 000	1,25 %
Revisjon	90 000	85 000	80 000	0,62 %
Vaktmester	600 000	570 809	700 000	4,16 %
Styrehonorar	171 150	171 150	171 150	1,19 %
Forsikringsskader	50 000	6 630	50 000	0,35 %
Forvaltninghonorar	450 000	497 000	550 000	3,12 %
Vedlikehold	5 848 329	3 249 342	4 464 404	40,55 %
- Periodiseringer vinduer og balkonger tidl.år (Bygning)				
- Branndører leiligheter (Bygning)				
- Balkongprosjekt				
- Tak/lekkasje				
- Fellesvaskerier				
- Div(port, dører, reparasjoner)				
Advokathonorar	50 000	269 575	50 000	0,35 %
Andre honorarer	84 500	20 956	84 500	0,59 %
Andre Leiekostnader	50 000	-14 357	50 000	0,35 %
Andre driftsmaterialer	120 000	203 742	120 000	0,83 %
Trappevask	480 000	471 844	460 000	3,33 %
Fj.varme	2 400 000	2 970 353	3 000 000	16,64 %
Heisutg	200 000	236 015	200 000	1,39 %
TV-avgift	730 296	733 421	730 296	
Finans	- 100 000	-115 848	- 92 000	-0,69 %
Resultat	0	**1 121 362**	0	100 %

Sak 4 - Balkongprosjektet

Sameiets balkonger har ikke vært helhetlig rehabilitert annet enn punkt-rehabilitering underveis ved å fjerne løs murpuss og legge ny. Arbeidet har vært gjort på 'need-to-have'-basis. I tillegg var det nedfall av murpuss fra balkong på hjørnet Bjerregaards gate og Casparis gate som førte til bruksforbud på den aktuelle balkongen.

Behovet for en samlet innsats på samtlige balkonger inn mot bakgård og ikke minst ut mot fortau er prekært og prioritert nå ettersom soilprosjektet er ferdigstilt. Seksjonseierne har eget ansvar for innvendig vedlikehold av balkonger, men i et slikt tiltak nullstilles ansvaret da balkongene vil fremstå nyrehabilitert. Deretter må seksjonseierne ta ansvar igjen med vedlikehold. FDV-dokumentasjon vil ettersendes straks tiltaket er avsluttet.

Styret er bevisste på hensynsfull og bevisst tilnærming til kostnadskrevende tiltak, slik at den enkeltes privatøkonomi også ivaretas på best mulig måte. Nå har det gjennom 2025 vært et hvileår i så måte. Styret har med forretningsfører benyttet muligheten for å planlegge for tiltaket og ha en grundig gjennomgang av behovet. I tillegg har Rambøll (RIB) kartlagt tilstanden på balkongene. Det er gjennomført oppfølgingsmøte og det fremstår et klart definert behov for rehabilitering.

Naboen i borettslaget Casparis gate har vært gjennom et tilsvarende prosjekt, imidlertid var deres tiltak svært omfattende med mye tillegg.

Hos oss er det behov for utbedring av teknisk standard og vi har nedprioritert luksustillegg som overgang fra brannbalkonger til bruksbalkonger og utvidelse av øvrige balkonger. Samtidig som styret også ser det for kostnadsdrivende å skifte ut vinduer og balkongdører i denne omgang. Igjen for å ikke belaste den enkelte seksjonseier i for stor grad. Vi har øket felleskostnadene over tid og ønsker å ha et meget bevisst forhold til både felleskostnader som privatøkonomi.

Ettersom hensynet til et fornuftig kostnadspådrag har styret foreslått å dele prosjektet i to deler over to eller tre år.

> Del 1 – Gjennomføring i 2026-2027
>
> Kritisk del ned langs Bjerregaards gate med hjørnet ned Casparis gate med Uelands gate 8 i samme retning med balkonger mot Alexander Kiellands plass tas i første omgang. Her er det ingen innvendige balkonger.
>
> Del 2 – Gjennomføring 2028 eller 2029
>
> Balkongene langs Uelands gate er ikke i samme svake forfatning som i del I, slik at tiltaket ikke er like prekært. Imidlertid er det balkonger på begge sider, samt at balkongene har solid forankring på tre punkter. Balkongene her er ikke planlagt økt i areal, og det valg av uttrykk er ikke ennå fastsatt. Inn mot bakgård er det enken plateløsning, og mot gaten er det teglsten.

Teknisk kvalitet står i hovedfokus, uttalelser fra fagekspertise, redusere vertikal last, redusert fremtidig vedlikehold, økt sikring med økt høyde på håndløpere, visuelt inntrykk og i det hele tatt en oppgradering.

Nye sluk, nedløp, skillevegger i glass og tykkfilmsmembran med overflatebehandling og perforerte pre-fabrikerte brystningsplater (lik de til Casparis gate mot bakgård). Slike plater fører til at eksisterende brystning fjernes og kun dekket rehabiliteres. Følgelig blir arealet på balkongen tilsvarende større da brystningen monteres på utsiden av balkongdekket.

All den tid rehabiliteringen er mest prekær mot Bjerregårds gate og tilstøtende sider betyr det i praksis at alle seksjonseiere bidrar økonomisk. Styret ser at det kan oppfattes 'urettferdig', men løsningen er altså så langt valgt for å redusere den økonomiske belastningen for alle seksjonseiere. På den annen side vil behovet mot gate i Uelands gate vurderes kritisk, samt balkonger mot bakgård får samme tiltaksgrad som nevnt over. Styret har helt klart en helhetlig

oversikt og ivaretar alle seksjonseiernes interesser. Balkongene mot Uelands gate går parallelt med fasaden slik at andre hensyn må vurderes.

I tillegg er det behov for å gjennomgå fuginger mellom de ulike opprinnelig byggetrinnene, og ettersom stillas allerede er etablert vil det også bli foretatt fasadevask/syrevask. Slik bevares fasaden bedre, og vi øker det visuelle inntrykket av gården vår. Utskifting av balkongdører med tilhørende vindusposter er vurdert, men er foreslått utsatt.

Et eksempel på kostnadsposter som er ivaretatt og vurdert:

Postnr	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris	Indeksreguling	Sum	Kommentar
1	**Rigg, drift og byggeplassadministrasjon**						
1.1	Rigg, drift og byggeplassadministrasjon	RS	1	kr 100 000	kr 11 700	kr 111 700	
1.2	Stillas	RS	1	kr 1 350 000	kr 157 950	kr 1 507 950	
1.3	Spis/skift/kontor/toalett	RS	1	kr 90 000	kr 10 530	kr 100 530	
1.4	Avfallshåndtering	RS	1	kr 180 000	kr 21 060	kr 201 060	
1.5	Byggeledelse	RS	1	kr 340 000	kr 39 780	kr 379 780	
1.6	Avsluttende arbeider	RS	1	kr 35 000	kr 4 095	kr 39 095	
						kr 2 340 115	
2	**Balkonger mot gate**						
2.1	Demontering, mellomlagring og muring av brystningsrekkverk	Stk	109	kr 7 930	kr 928	kr 965 501	
2.2	Rehabilitering av balkongdekker	Stk	109	kr 32 340	kr 3 784	kr 3 937 492	
2.3	Detaljer nye dekker (hulkiler, avretting/fall og avslutninger)	Stk	109	kr 5 770	kr 675	kr 702 515	
2.4	Etablering av tykkfilmsmembran	Stk	109	kr 6 800	kr 796	kr 827 920	
2.5	Overflatebehandling himling/forkant	Stk	109	kr 3 600	kr 421	kr 438 311	
2.6	Nye sluk	Stk	73	kr 3 850	kr 450	kr 313 933	
2.7	Skillevegger i glass og aluminium	Stk	60	kr 14 000	kr 1 638	kr 938 280	
2.8	Nye nedløp	Stk	17	kr 16 800	kr 1 966	kr 319 015	
2.9	Ny håndløper brystningsrekkverk	lm	430	kr 2 550	kr 38	kr 1 112 948	
2.10	Nytt beslag brystningsrekkverk	lm	430	kr 1 690	kr 25	kr 737 601	
2.11	OPSJON - Rekkverk med Stofixplater	lm	430	kr 22 800	kr 342	kr 9 951 060	OPSJON - IKKE FØRT TIL SUM
2.12	OPSJON - Rekkverk med sinusplater	lm	430	kr 4 530	kr 68	kr 1 977 119	OPSJON - IKKE FØRT TIL SUM
2.13	Kontinuitetsarbeid for realkalisering	RS	1	kr 487 500	kr 7 313	kr 494 813	
2.14	Realkalisering av dekker	m2	516	kr 2 750	I.A.	kr 1 419 000	
2.15	OPSJON - Pigging betongdekker	Stk	109	kr 6 200	I.A.	kr 675 800	OPSJON - IKKE FØRT TIL SUM
2.16	OPSJON - Nye dekker	Stk	109	kr 67 500	I.A.	kr 7 357 500	OPSJON - IKKE FØRT TIL SUM
2.17	OPSJON - Rekkverk med perforert plate	lm	430	kr 5 200	kr 608	kr 2 497 612	OPSJON - IKKE FØRT TIL SUM
						kr 12 207 328	
				Sum eks mva		***kr 14 547 443***	
				mva		***kr 3 636 861***	
				Sum ink mva		***kr 18 184 304***	

Sak 5 - Finansiering av balkongprosjektet

Tiltaket krever delvis ekstern finansiering, og styret ønsker å bruke oppstarte midler i forsvarlig grad. Etter en grundig gjennomgang av til sammen fire tilbud er de gjenstående to tilbud grundig kontrollert. Før endelig tilbud foreligger synes det som om prosjektkostnaden for tiltaket ligger i størrelsesorden mNOK14 til 17.

Styret vurderer sameiet som et stort og diversifisert sameie med stabil kontantstrøm. Lav til moderat kredittrisiko med lavt restansenivå og godt planlagt/budsjettert vedlikeholdsplan, slik at det antas minimalt med spørsmål fra banker eller andre.

Prosjektet foreslås finansiert ved opptak av felles lån på inntil **kr 18.000.000** (inkl. omkostninger).

Lånet vil bli fordelt på seksjonene gjennom felleskostnadene.

Endelig rente, løpetid og avdragsprofil fastsettes av styret i samarbeid med forretningsfører og långiver.

Årsmøtet gir styret fullmakt til å oppta felles lån på vegne av sameiet på inntil **kr 18.000.000 (atten millioner kroner)**.

Lånet skal benyttes til balkongprosjektet beskrevet ovenfor i punkt 4 i tråd med det endelige valgte tiltak med en post for uforutsette utgifter.

Forslag til fullmakt:

«Styret gis fullmakt til å:

- forhandle frem og akseptere lånevilkår, inkludert rente, løpetid og avdragsstruktur
- inngå låneavtale med valgt långiver
- etablere nødvendig sikkerhet for lånet, herunder pant i sameiets eiendom/tilhørende rettigheter i samsvar med gjeldende regelverk
- gjennomføre alle nødvendige disposisjoner knyttet til opptak og forvaltning av lånet

Styret kan delegere praktisk gjennomføring til sameiets forretningsfører.

Fullmakten gjelder frem til låneopptaket er gjennomført, og bortfaller senest 12 måneder etter vedtak».

Sak 6 - Orienteringssak: Kjøpet av bakgården

Bakgården ble endelig overført til oss og borettslaget i Casparisgate, med hhv. 2/3 og 1/3 eierandel.

En fantastisk mulighet som vi fikk realisert uten låneopptak og som gikk kjapt straks vi fikk dialog med Selger.

Det jobbes videre med en avtale mellom oss og borettslaget for best mulig forvaltning av tomten.

Sak 7 - Orienteringssak: Bakgårdsprosjektet

Styret har tatt initiativ til planlegning for oppgradering av bakgården nå ettersom eierskap til tomten er sikret. Planlegningen inkluderer naturligvis borettslaget i Casparis gate, med tilsvarende fordeling av kostnader i tråd med eierskapet.

Bakgården er stor og innehar mange gode elementer, og med fokus på økt nytteverdi og sosialt miljø kan det tenkes endringer for å oppnå dette. Enkelte endringer må til slik at avfallshåndtering og alle praktiske gjøremål er ivaretatt, men også styrke det visuelle inntrykket med fokus på brukermiljø.

Styret har allerede utarbeidet et prosjektnotat som skal diskuteres med borettslaget. I tillegg er arkitekt engasjert med kartlegning av tomten.

Styret håper et slikt prosjekt kan bidra til et ennå bedre sosialt miljø i bakgården.

Selve tiltaket ligger noe frem i tid og avhengig av totalkostnaden vil det måtte planlegges for fremtidig oppstart.

Sak 8 - Valg av forretningsfører

I tråd med tidligere forslag om bytte av forretningsfører er det gjennomført flere møter med OBOS. OBOS har også gitt et minimumstilbud.

Dagens avtale med PS Eiendom AS er en såkalt 'all-inclusive'-avtale hvor det ikke kommer ekstra fakturering. I tillegg kommer vaktmesteravtale uansett, da det ikke er ønskelig så lagt å endre på eksisterende ordning.

Avtalen med OBOS inkluderer kun faste punkter som de har avtale på, vi skal se nærmere på det nedenfor. Punkter som typisk faller utenfor en slik avtale er:

- generell rådgivning i krevende saker
- brevskrivning (e-post)/klagesaker
- tilleggsfakturering av seksjonseiere
- eventuelle avregninger
- deltakelse på møter utover kontrakt
- prisliste over ekstra tjenester foreligger
- og så videre

OBOS er den største boligforvalteren, og har en rekke stordriftsfordeler – samt en svært velfungerende organisasjon og systemer.

OBOS tilbyr to typer avtaler:

- forretningsførsel (minimumsavtale)
- Regnskapsførsel med reskontro

Oppsummert vil overgang til OBOS gi en årlig fortjeneste på ca. kr 125.000 i året basert på minimumsløsningen sammenlignet med dagens avtale (all-inclusive). Årsregnskapet for fjoråret viser totalkostnad for forretningsførsel på kr. 497.000,-.

Vedlagt

- Generell tilbudsbrosjyre fra OBOS
- Prisliste over ekstrafakturering (definerte poster)

Sak 9 - Innkomne forslag

Ingen saker er forhåndsanmeldt

Styret ønsker likevel tips eller forslag til saker som kan bearbeides i kommende styreperiode.

Sak 10 - Godtgjørelse til styret og revisor

Styrer foreslår samme honorar som fjoråret.

Sak 11 - Valg revisor

Styret foreslår kontinuitet og samarbeid med BHL DA (bhl.no) som har vært sameiets revisor siden 2013.

Slik styret ser det har samarbeidet fungert svært godt.

Sak 12 - Valg styre

Alle styremedlemmer velges for ett år av gangen, slik at hele styret er i realiteten på valg, ref vedtektenes punkt 7 (2).

Siden forrige ordinære Årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Svein Gustav Hovland	Stensberggata 17B
Styremedlem	Hallvard Trohaug	Uelands gate 8
Styremedlem	Vilhelm Launes	Uelands gate 14
Styremedlem	Sophie Mysen	Uelands gate 20
Styremedlem	Louise Voidan Henriksen	

Styrets medlemmer består i dag av to kvinner og tre menn. Sameiet er opptatt av et kjønnsbalansert styre.

Støttefunksjoner hos forretningsfører har vært:

Vaktmester	Zong Pu Quian	PS Eiendom AS
Drift	Anders Nielsen	PS Eiendom AS
Økonomi	Jahn-Philip Hoddø	PS Eiendom AS
Økonomi	Marte Sjøholt Sagen	PS Eiendom AS

I vedtektene er det bestemt at styret står på valg hvert år. Vedtektene er tilgjengelig i møterommet.

7. Styret

Styret velges av seksjonseiermøtet blant seksjonseierne. Seksjonseier som ikke er fysisk person kan gi skriftlig fullmakt til person som ønskes innvalgt.

Styret skal bestå av 5 - fem – medlemmer. Et av medlemmene skal være leder og dette valg foretas særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære seksjonseiermøte i det år tjenestetiden utløper.

Utdrag fra vedtektene

Styret oppfordrer seksjonseiere som bor i gården til å melde interesse for styrearbeid. Viktige prinsipper for styrearbeid er kontinuitet, engasjement og ønske om å bidra til å gjøre det så bra som mulig for alle i sameiet.

Valg av styremedlemmer krever alminnelig flertall (50%).

Regnskap 2025, 20-05-26

Name	Date
Launes, Vilhelm Møller	**2026-05-22**

Identification

bankID Launes, Vilhelm Møller

Name	Date
Mysen, Sophie	**2026-05-27**

Identification

bankID Mysen, Sophie

Name	Date
Henriksen, Jeanette Louise	**2026-05-22**

Identification

bankID Henriksen, Jeanette Louise

Name	Date
Trohaug, Stein Hallvard	**2026-05-26**

Identification

bankID Trohaug, Stein Hallvard

Name	Date
Hovland, Svein Gustav	**2026-05-26**

Identification

bankID Hovland, Svein Gustav

Protokoll ordinært årsmøte

for boligsameie Gamle Aker Boligsameie I og II, org. nr. 978 712 556.
Møtet ble avhold 4. juni 2026 kl 17.00 i lokalene til til Gamle Aker Kirkesenter i Akersbakken 30.

Saker til behandling

1. Dagsorden

a. Styreleder, Svein Gustav Hovland åpnet møtet
b. 15 fremmøtte og 8 fullmakter innlevert, til sammen 227 fullmakter
c. Styreleder ble valgt til å undertegne protokollen, sammen med Torill Kristiansen og Amira Dugalic
d. Innkallingen ble godkjent
e. Dagsorden ble godkjent

2. Styrets årsrapport 2025 med Årsregnskap 2025

Styreleder gjennomgikk enkelte punkter på styrets årsberetning, slik som reseksjoneringen til ett sameie, kort om styrearbeidet og punktene om utførte punkter. Bredbåndsovergangen har gått fint, imidlertid ble det påpekt at ved brudd på trådløse signaler kan wifi-senderes slås av og på, eventuelt undersøke med Global Connect om det kan være feil med senderen (router'en). Fokus på inn- og utflyttinger, da har alle ansvar for å ikke sette inventar og løsøre igjen i bakgården. Sameie har vedlikeholdsetterslep og det må påregnes større prosjekter i fremtiden.

Vedtak: orienteringen tas til etterretning.
Enstemmig vedtatt

3. Godkjennelse av budsjett 2026

I løpet av perioden er fellesutgiftene økt med 10% for å øke vedlikeholdsfondet. Fondet skal sammen med løpende likviditetsoverskudd finansiere deler av balkongprosjektet. For øvrig sterk økonomi med relativt liten andel lån fra forrige prosjekt (IN-ordning). Styret har bevisst holdt kostnadene nede gjennom året utelukkende for å gi likviditet til balkongprosjektet.

Årlig besparelse ved overgang fra lineær-tv til internett utgjør ca. 800.000,- i året, besparelsen ved Norgespris på fjernvarme og strøm har vært ca. 600.000,-, og vi sparer kr 100.000 i året på økt egenandel for forsikringen.

Budsjettet for 2026 balanserer inntekter og kostnader som følge av balkongprosjektet.

Vedtak: Budsjettet ble godkjent
Enstemmig vedtatt

4. Balkongprosjektet

Balkongprosjektet ble presentert, og foreslått inndelt over to trinn. Første trinn med oppstart høsten 2026 består av rehabilitering av balkonger langs Bjerregaards gate med begge ender. Ingen balkonger mot bakgård. Gjenstående er Uelands gate (ikke endene) mot bakgård så vel som gate.

Tiltaket skal gjenopprette skader på dekket samt realkalisering av armeringsjern (sette strøm på armeringsjernet), fjerne teglsteinsbrystning og sette opp prefabrikerte perforerte plater lik balkongene mot bakgård i Casparisgate. Det er tatt forbehold om tillatelse fra Plan- og bygningsetaten om slik fasadeendring. Balkongene vil få et nytt utsende, med maling over og under.

I tillegg vil selve teglsteinsfasaden bli syrevasket.

Annet trinn vil bli utbedret enten i 2027 eller 2028. Igjen ønsker styret å unngå å belaste felleskostnadene i så liten grad som mulig og gi tid før eventuelt nytt låneopptak. Det ble diskutert løst om begge trinnene burde tas samtidig og om man skulle votere over det. Konsensus om å følge styrets anbefaling.

Styret og forretningsfører har innhentet ekspertuttalelser fra Rambøll over to perioder for å ha solid beslutningsgrunnlag, hatt flere møter med leverandører og har nå kun to tilbud som vurderes.

Antatt kostnadsestimat pt er mNOK18,5.

Vedtak: Balkongprosjektet ble godkjent
To stemte imot balkongprosjektet

5. Finansiering av balkongprosjektet

Prosjektet krever til sammen mNOK18,5 som finansieres delvis med oppsparte midler opp mot mNOK8. Lånebehov utgjør ca mNOK10,5.

For sameiet å låne eksternt er krevende da pantobjektet er begrenset annet enn innbetalingene av fellesutgiftene. PS Eiendom AS vurderer å stille lån på samme betingelser som til soil-prosjektet, men det undersøkes videre mot OBOS og banker.

Straks endelig omfang av prosjektet er klart vil forretningsfører beregne andel lån per seksjon og distribuere informasjonen.

Vedtak: Styret gis fullmakt til å

- forhandle frem og akseptere lånevilkår, inkludert rente, løpetid og avdragsstruktur
- inngå låneavtale med valgt långiver

- etablere nødvendig sikkerhet for lånet, herunder pant i sameiets eiendom/tilhørende rettigheter i samsvar med gjeldende regelverk
- gjennomføre alle nødvendige disposisjoner knyttet til opptak og forvaltning av lånet

Styret kan delegere praktisk gjennomføring til sameiets forretningsfører.
Fullmakten gjelder fra til låneopptaket er gjennomført, og bortfaller senest 12 måneder etter vedtak.

To stemte imot finansiering av balkongprosjektet.

6. Orienteringssak: Kjøpet av bakgården

Kjøpet ble endelig gjennomført tidligere i år, en underlig prosess med analog signering. Nå gjenstår en endelig avtale med nabogården, eller etablering av et sameie for drift av gården.

Vedtak: Orienteringen ble tatt til etterretning
Enstemmig vedtak

7. Orienteringssak: Bakgårdsprosjekt

Bakgårdsgruppa har hatt møtet med nabogården for å koordinere både behov og omfang. Det er gjennomført en undersøkelse på facebook-gruppa med overveldende respons.

Arkitekt er engasjert for et utkast som gruppene skal jobbe videre med.

Vedtak: Orienteringen ble tatt til etterretning
Enstemmig vedtak

8. Valg av forretningsfører

En enkel oversikt over dagens forretningsførsel ble gitt, og det samme med tilbud fra OBOS. Lagt vekt på at dagens forretningsfører ønsker å tre ut etter hvert.

Tilbudet til OBOS er omfangsrikt og dekker alle sameiets behov. I tillegg er det mulig å foreta låneopptak via OBOS. I dag er det krevende å låne hos banker direkte.

Vedtak: Punktet utsettes til neste Årsmøte eller til høsten.
Enstemmig vedtak.

9. Innkomne forslag

Ingen forslag presentert.

Vedtak: Orienteringen tas til etterretning
Enstemmig vedtatt

10. Godtgjørelse til styret og revisor

Det foreslås samme godtgjørelse til styret som i fjor. Revisor fakturerer etter mengde arbeid, og sluttfaktura for 2025 er kr 71.375,-.

Vedtak: Godkjent
Enstemmig vedtatt

11. Valg av revisor

Det foreslås å beholde BHL DA som revisor for inneværende år.

Vedtak: godkjent
Enstemmig vedtatt

12. Valg av styre

Det foreslås å fortsette med samme styre i 2026-perioden som for 2025:

Styreleder:
Svein Gustav Hovland

Styremedlemmer:
Hallvard Trohaug
Vilhelm Launes
Sophie Mysen
Louise Voidan Henriksen

Vedtak: Styret ble valgt som ovenfor
Enstemmig vedtatt

VEDTEKTER FOR

GAMLE AKER BOLIGSAMEIE I OG II (org. nr. 978 713 556)

Vedtektene er samordnet i medhold av lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65, samt tidligere vedtekter som hermed utgår. Sist endret 10. april 2024.

1. SAMEIET

Sameiet består av i alt 339 seksjoner på eiendommen gnr. 218 bnr. 72 i Oslo kommune, slik dette fremgår av tinglyst reseksjonering datert 10. april 2024. 24 av seksjonene er næringsseksjoner.

Sameiet ble besluttet sammenslått av eiendommene på
Gnr. 218. Bnr. 72, 73, 74, 75, 76, 77, 152, 154, 155, 156, 157, 158, 159 og 160 ved årsmøtet 10. april 2024 i medhold av eierseksjonsloven § 22 a og b.

2. FORMÅL

Sameiets formål er å sikre seksjonseiernes felles interesser i samsvar med disse vedtektene, samt forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.

3. EIERFORHOLD

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, samt rett til bruk av ytre rom og utvendige arealer avsatt til fellesbruk.

Seksjonene kan fritt omsettes og pantsettes, men salg og utleie skal meldes skriftlig til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Slik melding skal være sendt til begge senest 3 uker etter at kontrakt om utleie eller salg er inngått.

Seksjonene må benyttes til det formål de hadde ved oppdelingen. Således må alle boligenhetene kun benyttes til boligformål. Forretnings seksjonenes bruk må ikke være i strid med gjeldende norsk lovgivning og heller ikke i strid med sameiets interesse. Ingen av seksjonene må benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for skader som brukeren og andre tilstedeværende personer påfører andre seksjoner og de faste eiendommer. Den enkelte seksjonseier plikter å sørge for at den som benytter seksjonene, følger gjeldende husordensregler. Brudd på disse anses som brudd på den enkelte seksjonseiers forpliktelse overfor sameiet.

Vedlikeholdet av den enkelte seksjon påhviler seksjonseieren. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller avverge ulemper, kan sameiet – etter vedtak i ordinær eller ekstraordinært seksjonseiermøte – sørge for vedlikeholdet for seksjonseierens regning.

Styret har etter at lovlig vedtak i styret er fattet og etter at 15 dager skriftlig varsel til seksjonseierne er gitt, adgang til inspeksjon av den enkelte seksjon. En fra styret skal delta i inspeksjonen, men nødvendig faghjelp kan medbringes.

4. FELLESUTGIFTER

Alle utgifter til eiendomsskatt, forsikringer, faste avgifter, gårdslys, vaktmestertjenester, ytre vedlikehold og alle andre utgifter fordeles på den enkelte seksjonseier iht. størrelsen på sameiebrøken for det enkelte Gnr og Bnr.

Det skal ikke tas hensyn til om noen av seksjonseierne har forskjellig nytte av den enkelte utgift enn andre.

Forretningsseksjonene kan gjennom det årlige budsjett tillegges en større andel av fellesutgiftene enn sameiebrøken tilsier.

På grunnlag av det på årsmøtet vedtatte budsjett, beregnes den enkelte seksjonseiers andel pr. måned. Dette beløp plikter den enkelte seksjonseier å innbetale til sameiets konto forskuddsvis den første i hver kalender måned.

5. ANSVAR FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i henhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets felles midler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve seksjonseierne direkte.

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterett i hver seksjon med kr 5.000,-. Panteretten har prioritet etter den første tinglyste ervervssum og er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90% av senere lånetakster angitt av en av Forsikringsrådet godkjent takstmann.

6. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Reglene er iht. Eierseksjonslovens § 38, med de der opplistede frister, og blir å utøve slik:

a. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt
b. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen seks måneder fra pålegget er mottatt
c. Varsel skal sendes etter Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19
d. Begjæring om salg skal sendes Oslo Tingrett

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. Eierseksjonslovens § 39.

7. ÅRSMØTE

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøte er samtlige seksjonseiere.

I årsmøter har seksjonseierne en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte med fullmakt, som skal være skriftlig og datert. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake. Kun ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Ordinært Årsmøtet skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager med angivelse av tid og sted for møtet, dagsorden, innsendte forslag, samt styrets årsrapport med revidert regnskap.
Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. For at forslag som krever mere enn alminnelig flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

På det ordinære årsmøte skal følgende saker behandles:

1. Konstituering, herunder valg av en seksjonseier som ikke sitter i styret til å medundertegne protokollen
2. Styrets årsrapport
3. Behandling og godkjennelse av årsregnskapet
4. Driftsbudsjett
5. Godtgjørelse til styret og revisor
6. Behandling av saker nevnt i innkallingen
7. Valg av revisor
8. Valg av styre
9. Valg av forretningsfører, samt fastsettelse av dennes godtgjørelse

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 dager og høyst 20 dagers varsel med angivelse av tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Det ekstraordinære årsmøte skal kun behandle de saker som er nevnt innkallingen til møtet.

Årsmøter ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere. Det skal under møtelederen ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og den til dette formål valgte seksjonseier. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Alle beslutninger i årsmøtet treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Det kreves imidlertid 2/3 - to tredjedels - flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
b. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
c. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommene når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlig deler av eiendommene krever enstemmighet blant alle seksjonseierne.
d. Fastsette at den enkelte seksjonseier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

8. STYRET

Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Seksjonseier som ikke er fysisk person kan gi skriftlig fullmakt til person som ønskes innvalgt.

Styret skal bestå av 5 - fem – medlemmer. Et av medlemmene skal være leder og dette valg foretas særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære seksjonseiermøte i det år tjenestetiden utløper.

Styrelederen innkaller til styremøte etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrelederen dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av seksjonseiermøtet Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av seksjonseiermøtet.

Styrets fører gir instrukser til forretningsfører og fører tilsyn med at denne oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mere enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak skal for å være gyldige treffes med 2/3 - to tredjedels - flertall. I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av 4 styremedlemmer i fellesskap. I slike saker kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne.

9. PLIKT TIL Å FØRE REGNSKAP

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10. PLIKT TIL Å HA REVISOR

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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. HUSORDENSREGLER

Disse fastsettes av det ordinære årsmøtet med vanlig flertalls beslutning.

12. TVISTEMÅL

Tvistemål i sameieforhold behandles for Oslo Tingrett.

Hvis ikke annen følger lovlig av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 med senere endringer - til anvendelse.

HUSORDENSREGLER FOR BOLISAMEIET GAMLE AKER I OG II

Ytre orden

1. Gårdsplass, portrom, oppganger, korridorer og felles kjellerrom må ikke oppas med gjenstander tilhørende beboerne så som kass, innbo, sykler, sportsartikler, barnevogner o.l. Det må ikke plasseres gjenstander som hindrer passasje på brannbalkongene. Biler eller andre kjøretøy skal ikke parkeres i bakgården med mindre særskilt tillatelse fra styret foreligger. Sykler parkeres i sykkelskurene.
2. Enhver forsøpling av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder skal ikke luftes i bakgården. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere (særregler for forretningslokaler, jf. Kontrakt for disse). Ethvert søl omkring søppelbeholdere må unngås.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå i bakgård. Tøy må ikke luftes på åpne brannbalkonger eller fra vinduer, risting av tepper og tøy fra vinduer og brannbalkonger er forbudt. På søndager og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.
4. Det er ikke tillatt å plassere plakater og oppslag av noen art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, parabolantenner og andre antenner på brannbalkongene etc. eller sette opp skilt eller plakater- innenfor vinduene i leiligheten.
5. Felles ytterdører skal alltid være låst.

Felles rom

6. Vaskerom benyttes av beboerne i tur og orden etter nærmere bestemmelser. I vaskerom må ikke tøy som er så vått at det drypper av det henges opp. Bruk av bart lys eller frystikker er forbudt i kott og i kjeller.
7. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Beboerne plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.
8. Ingen beboer har tilgang til taket.

Indre orden

9. Spikring i vegger, dører og vinduer er forbudt i fellesrom.
10. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. Det er forbudt å lufte gjennom enentrèdør. Har leiligheten brannbalkong, likter beboeren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir beboeren ansvarlig for skade som måtte oppstå.
11. Dyr må ikke holdes i leiligheten uten styrets skriftlige samtykke. Det må ikke legges ut mat til fugler.
12. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leiligheten. I denne tid må det ikke musiseres, nyttes høyttaler, forårsake sjenerende støy fra baderom, bruke vaskemaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00, skal beboerne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Om dagen må det ikke musiseres eller drives

musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Høyttalere må innstilles slik at de ikke sjererer naboene. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt.

13. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, elektrisk anlegg, heiser og vaskeri.

NB – Beboere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietakere eller på andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

1

Ekspedisjons=Dokument

angående

på matr.-nr.

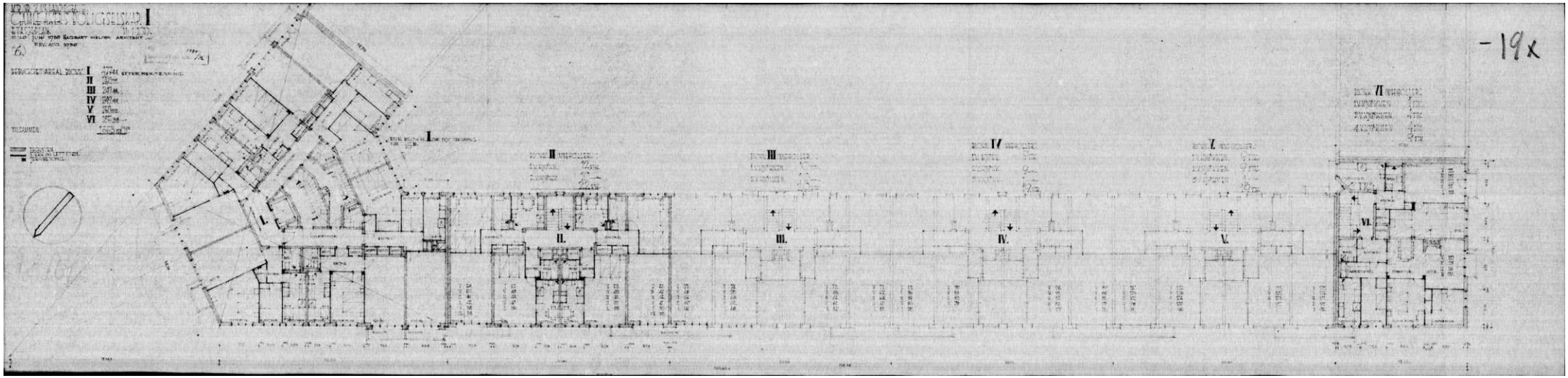
Innlevert 27. juli 1936. Attestert 10/6-1937

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den

Opmålingsvesenet jr. nr.
Mott. 28 JUL. 1936

Oslo opmålingsvesenet


I
II
III
IV
V
VI
VII
I.
II.
III.
IV.
V.
VI.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 23.06.2026
Kunde: Maria Therese Tviberg
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535537
Deres ref: 9303440

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 218, BNR. 72.

Vi viser til bestilling av 22.06.2026 for eiendom gnr. 218, bnr. 72.

GNR. 218 BNR. 72

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.12.1932.

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

4823 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

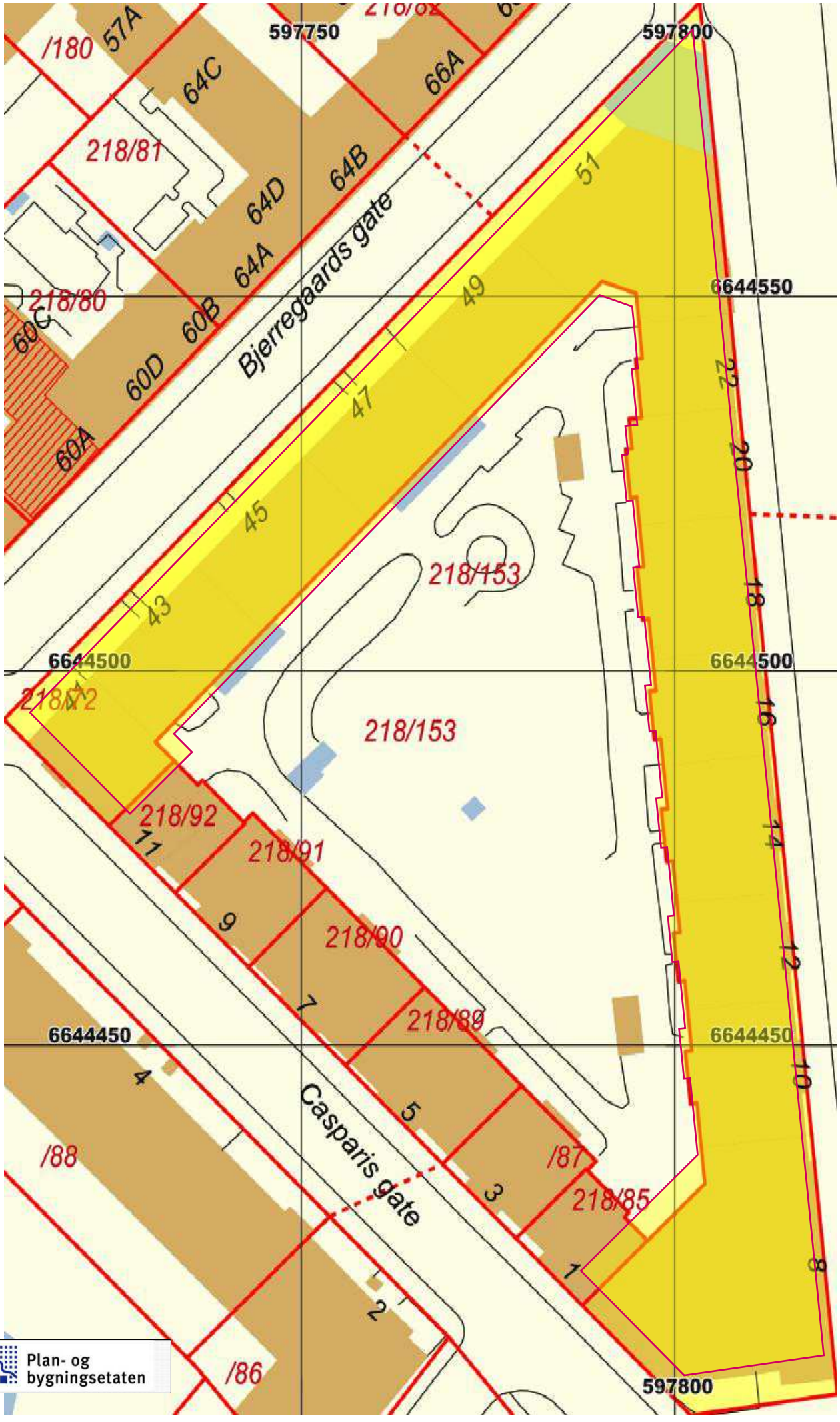
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

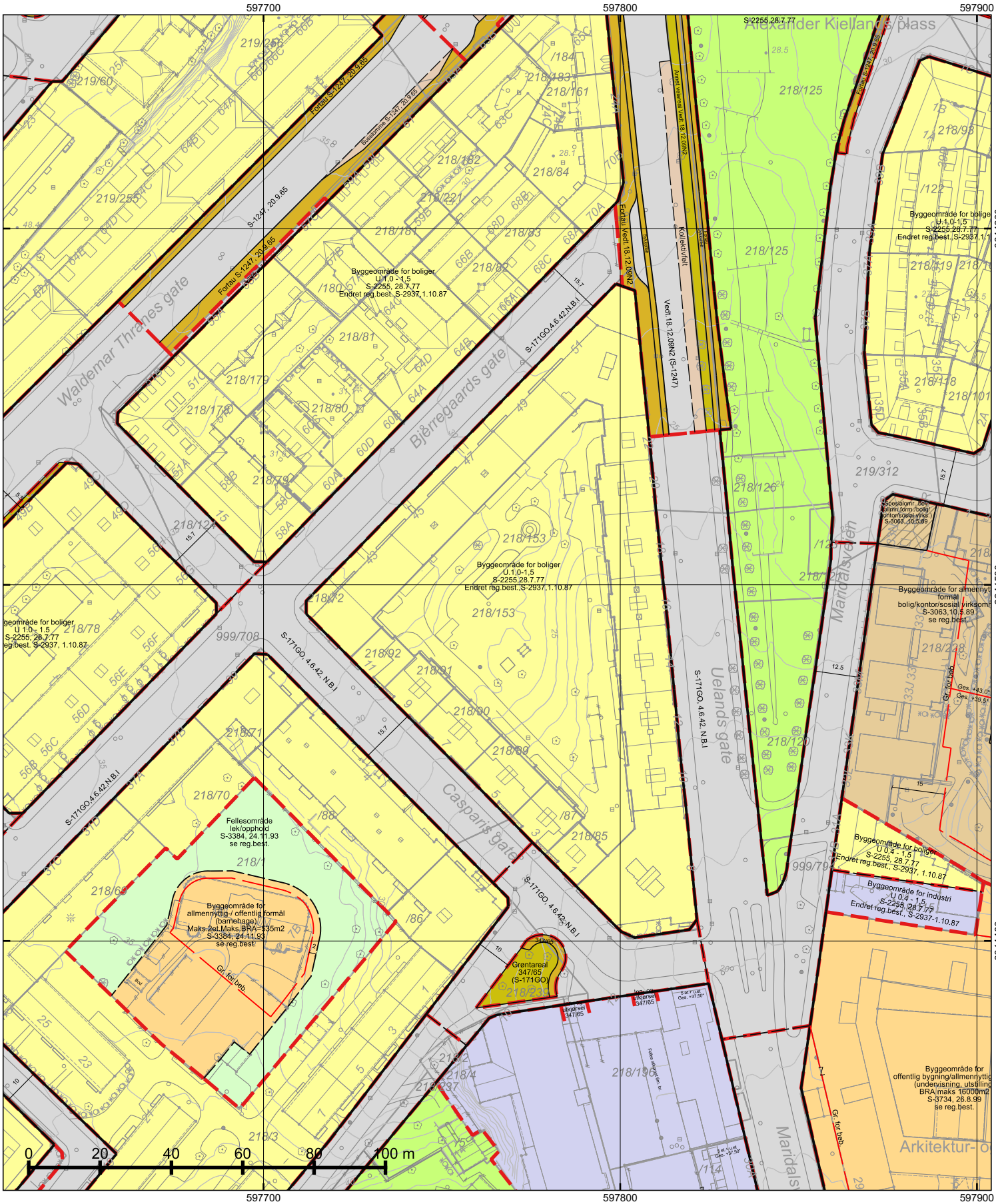
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

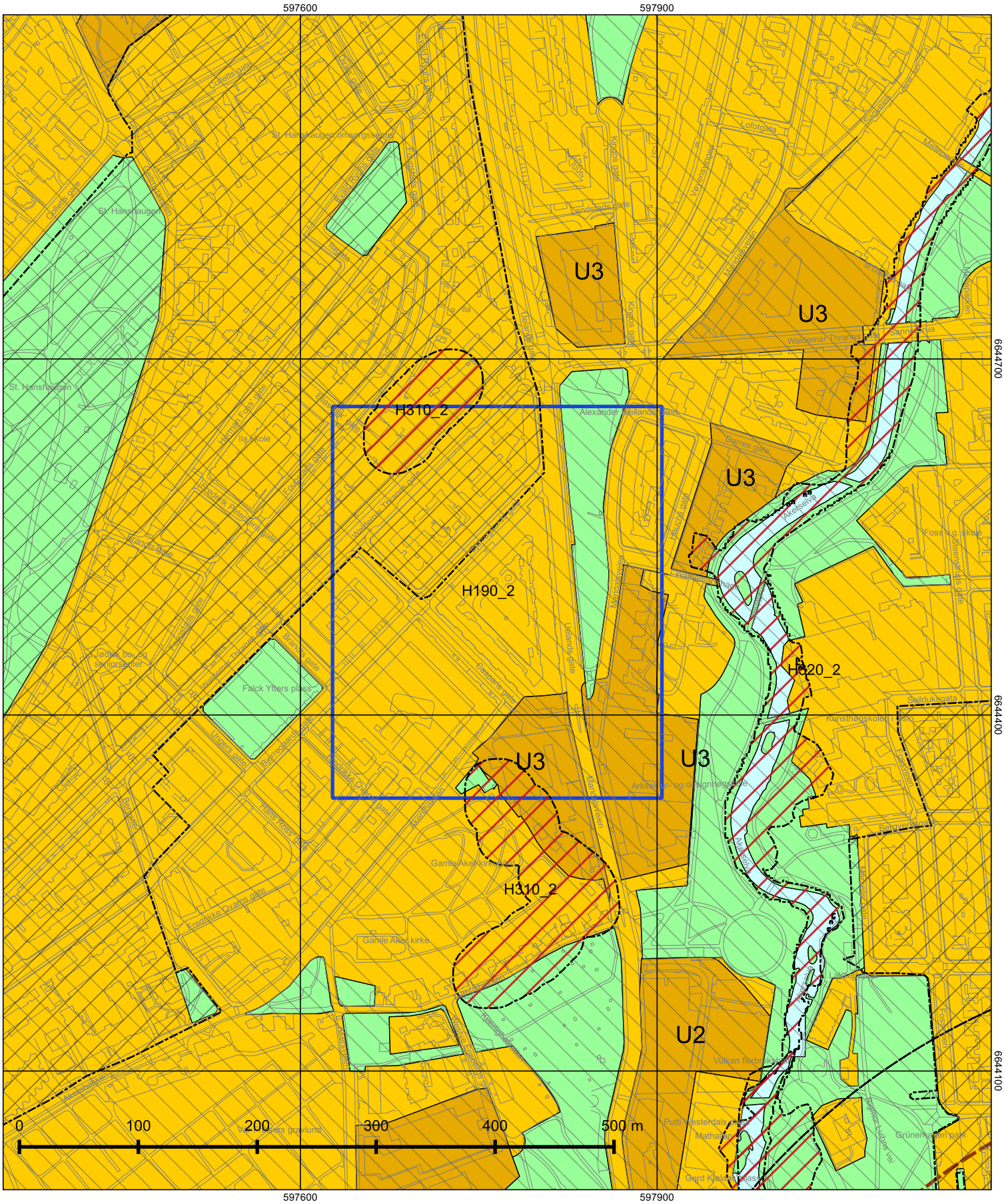
PlottID/Best.nr: 159764/ 86535537
Deres ref.:
Adresse: Bjerregaards gate 49
Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/72

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: 23.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159764/86535537
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



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 49, 0174 Oslo
Gnr. 218, Bnr. 72, Snr. 95, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260339

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Maria Therese Tviberg

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 926 45 009

E-post: maria.tviberg@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.
