

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Leopold Mortvedt Nicolaus

Mobil 954 54 241

E-post leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 950 000,-
Fellesgjeld: Kr 60 222,-
Omkostn.: Kr 151 600,-
Total ink omk.: Kr 6 161 822,-
Felleskostn.: Kr 4 495,-
Selger: Martine Melby Wold
Synne Schou

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1899
BRA-i/BRA Total 51/55 kvm
Tomtstr.: 669.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 218, bnr. 84
Snr. 20
Oppdragsnr.: 1007250019

Stilfull og lys 3-roms på vakre St. Hanshaugen -Balkong

Velkommen til Bjerregaards gate 70B!

Leiligheten ligger flott til, med en svært god beliggenhet på beste St. Hanshaugen få meter fra parken. Kort vei til det meste av bydelens fasiliteter, som butikker, kaféer, nisjebutikker og restauranter.

I umiddelbar nærhet finner man Kiellands Hus, som er et trivelig lite nærsenter ved Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet Coop Mega med ferskvaredisk, Vinmonopol, bokhandel og apotek.

Boligen kan fremheves med:

- 2 soverom
- Fyring og varmtvann inkl.
- Moderne kjøkken og bad
- Opplegg for vaskemaskin
- Internett inkl.
- Balkong på ca 3 m²
- Rosett og stukkatur
- Takhøyde målt til hele 2,73 m
- Kjellerbod + loftsbod
- Parkeringsmuligheter i bakgården etter "først til mølla" prinsippet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	67
Formuesverdi	70
Eiendomskatt	71
Reguleringskart	74
Husordensregler	79
Vedtekter	82
Meglerbrev	87
Protokoll	89
Årsberetning	92
Originale tegninger	106
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 55 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Kjellerbod

5. etasje

BRA-i: 51 m² Entré, Kjøkken, To soverom, Bad, Stue

TBA fordelt på etasje

5. etasje

3 m² Balkong

Ikke målbare arealer

Loft: Loftboden er ikke måleverdig grunnet skråtak og lav takhøyde. Gulvarealet ble målt til ca 5,8 m². Boden er merket med nr "1."

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utgang fra kjøkken til balkong. Balkongen ble målt til ca 3,2 m². Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Eier har påvist to stk boder som opplyses og tilhøre seksjonen.

Kjeller: Kjellerbod er målt til ca 3,6 m². Boden er merket med nr H0502. Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

669.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseie tomt på ca 670 m². Tomten er omkranset av variert vegetasjon. Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Beliggenhet

Leiligheten ligger flott til, med en svært god beliggenhet på beste St. Hanshaugen få meter fra parken. Kort vei til det meste av bydelens fasiliteter, som butikker, kaféer, nisjebutikker og restauranter.

I umiddelbar nærhet finner man Kiellands Hus, som er et trivelig lite nærsenter ved Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet Coop Mega med ferskvaredisk, Vinmonopol, bokhandel og apotek. For mer informasjon, se <https://www.kiellandshus.no>.

På Kiellands plass finner man også hyggelige spisesteder som f.eks. Tranen, Gutta fra Calcutta, Colonel Mustard, Kasbah m.m. Kort gange til St. Hanshaugen Senter med Rema 1000, postkontor, frisør og Plantasjen. Få minutter unna boligen finner du også et apotek og Coop Prix. Flotte grøntarealer like utenfor døren som fantastiske parken på St. Hanshaugen, Kubaparken og Ilaparken. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SATS Bislett, SIO (Vulkan), SATS ILA, Pilates Room og CREW.

Fra boligen er det ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter. Kort vei til Majorstuen med eksklusive butikker, utesteder m.m.

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som OsloMet, AHO, KhiO, Westerdals, og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen m.fl.

Adkomst

Adkomst fra Bjerregaards gate eller Uelands gate. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Akersbakken barnehage, Den Jødiske barnehage og Waldemars barnehage.

Skolekrets

11a skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Alexander Kiellands plass med linje FB5A, FB5B, 21, 34 og 54 ca 100 m

Trikk: Birkelunden med linje 11, 12 og 18 ca 800 m

Tog: Oslo med 24 ulike linjer ca 2,1 km

Bygningssakkyndig

Lars Erik Haga

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning oppført i 1899 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Etasjeskillere i trekonstruksjoner. Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er utvendig pusset.

Utvendig tak i trekonstruksjoner. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering.

Arbeid utført av: Nbd Bygg AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Det ble lagt smøremembran.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er lagt nytt rør i rør system på kjøkken og bad.

Arbeid utført av: Nbd Bygg AS

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

Ja

Beskrivelse: Det er fuktig i boden i kjelleretasje i sameiet. Lite egnet for lagring av eksempelvis tekstiler.

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

Ja

Beskrivelse: Gulv i leilighet er skjevt, særlig gjelder dette i stuen. Det er videre noen sprekker i maling på vegger og tak i stuen.

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

Ja

Beskrivelse: Det har blitt oppdaget skjeggkre i sameiet og i fellesområder. Styret vurderer å iverksette tiltak i fellesområder.

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

Ja

Beskrivelse: Det har blitt oppdaget skjeggkre i sameiet og i fellesområder. Styret vurderer å iverksette tiltak i fellesområder. Det er videre blitt observert sølvkre på badet. Det ble iverksatt tiltak som hyppig støvsuging og rengjøring. Det er ikke observert tilbakekomst av sølvkre etter gjennomførte tiltak.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det er gjort arbeid på hele det elektriske anlegget i leiligheten. Det er blant annet montert nye stikkontakter, nye lysbrytere, nye lamper og nytt sikringssskap.

Arbeid utført av: Nbd Bygg AS

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

Ja

Beskrivelse: Elvia utførte kontroll av det elektriske anlegget. Det ble oppdaget ett avvik og en anmerkning. Det er startet reklamasjonssak mot utførende elektrikerfirma for å få rettet opp avvik og anmerkning.

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

Ja

Beskrivelse: Styret har informert om at enkelte seksjoner har oppdaget skjeggkre, og at det er observert i fellesarealer. Styret vurderer å iverksette tiltak rettet mot fellesarealene.

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

Ja

Beskrivelse Styret har informert om at enkelte seksjoner har oppdaget skjeggkre, og at

det er observert i fellesarealer. Styret vurderer å iverksette tiltak rettet mot fellesarealene.

Innhold

Leiligheten ligger i 5 etasje og inneholder entré, to soverom, bad, kjøkken, stue og balkong. Balkongen er ca 3 kvm. Det medfølger også 2 boder, en i kjeller og en på loftet. Kjellerboden er ca 4 kvm, loftsboden har gulvareal på ca 6 kvm men lav takhøyde.

Leiligheten byr på nyere bad renoverert i 2022 av firma. Samt et meget stilfult Ikea kjøkken med integrerte hvitevarer. Det er også gjennomgående fiskebensparkett bortsett fra på soverommene. Generøs takhøyde målt til 2,73 m og det er rosett og stukkatur i himling.

Standard

Vinduer:

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1986.

Dører:

Brann- klassifisert entrédør (B30). Døren har malt innside. Balkongdør med trerammer og isolerglass. Profilerte, folierte innerdører.

Balkong:

Utgang fra kjøkken til balkong i stål konstruksjoner. Balkongen ble målt til ca 3,2 m². Tregulv på dekket. Rekkverk i stål/aluminium. Rekkverkshøyde målt til ca. 120 cm.

Gulv:

Flislagt gulv på bad. Ellers fiskebensparkett og laminat. Gulvvarme (kabler) på bad.

Himling:

Glatte, malte himlingsflater. Stukkaturfliser, samt rosett i stue. Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,73 m.

Vegger:

Flissatte vegger på bad. Ellers glatte, malte veggflater.

Etasjeskille:

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Andre innvendige forhold:

Garderobeskap med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.

Bad:

Flislagt baderom fra 2022. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det er

fremlagt dokumentasjon. Arbeidet er utført av : NBD BYGG AS, PRO VVS OSLO AS & BR Membranservice. Flissatte vegger i dusjssonen. Ellers glatte, malte veggflater. Glatt, malt himlingsflate. Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler. Plastsluk med synlig membran og klemring. Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin (smal versjon). Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnsfalldusj og termostatstyrt blandebatteri. Veggmontert toalett. Naturlig avtrekksventilasjon i rommet. Avtrekksventil på vegg. Tilluft via spalte ved terskel.

Kjøkken:

IKEA kjøkkeninnredning fra 2022. Kjøkkenet holder en god standard og fremstår som vedlikeholdt. Innredning med glatte, folierte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Belysning via ventilator.

Malte veggflater over benkeplaten. Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap. Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert. Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Vannledninger:

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

Avløpsrør:

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Ventilasjon:

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap lokalisert i felles trappegang Automatsikringer med jordfeilbrytere. 9 fordelingskurser. Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle. Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Andre VVS-installasjoner:

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Info fra takstmann:

3-roms leilighet i 5.etasje med balkong. Beliggende i bydel St.Hanshaugen. Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet. Oppvarming via radiator(er) og gulvvarme på baderom. Leiligheten disponerer to stk boder.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

-Etasjeskille

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Dører
- Overflater vegger og himling bad
- Ventilasjon bad
- Avtrekk kjøkken
- Ventilasjon
- Andre VVS-installasjoner

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Internett via felleskostnadene.

Parkering

Sameiet har parkeringsmulighet i bakgården. Ca 7-8 plasser tilgjengelig. Dette er ikke faste biloppstillingsplasser til hver seksjon, men for hele sameiet. Førstemann til mølla på daglig basis. Er disse opptatt så er det ellers vanlig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

67005163

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Fyring via radiatorer.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 950 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 107 527

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 430 108

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

673/15440

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 3.267,- pr. md.

Oppvarming kr 923,- pr. md.

Internett kr 107,- pr. md.

Trappevask kr 198,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.495,- pr. md.

I tillegg dekkes forretningsførsel, personalkostnader, felles strøm og forsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 495

Andel Fellesgjeld

Kr 60 222

Fellesgjeld pr. dato

01.02.2025

Andel fellesformue

Kr 4 568

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bjerregaards gate 70

Organisasjonsnummer

979286023

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1636.57.92899

Nominell rente (flyt): 7,00 %

Innfrielsesår: 2042

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12
Saldo pr 01.02.2025: kr 1 301 077
Andel av saldo: kr 60 222
IN-ordning: Nei

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr 66 577,-
Budsjett for 2024 var kr 42 111,-
Disponible midler pr 31.12.23 var kr -3 903,-

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Fra husordensreglene § 7:

"Det er ikke tillatt å holde dyr. Dersom en seksjonsbruker ønsker å holde dyr, skal dette skriftlig søkes om og skriftlig godkjennes av styret før dyret bringes til opphold i sameiet. Søknaden skal være signert og inneholde opplysninger om type dyr, rase og antall, at seksjonsbrukeren har lest og forstått sameiets gjeldende ordensregler (dette dokument), samt at søknaden skal inneholde eventuelle argumenter for at forbudet mot dyrehold likevel skal oppheves i det enkelte tilfelle. Slike argumenter kan være behov for førerhund, tjenestehund (Forsvaret, toll, politi etc.) eller andre særlige og tungtveiende grunner. Dersom dette ikke kan fremlegges av seksjonsbrukeren skal styret avslå søknaden."

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 218, bruksnummer 84, seksjonsnummer 20 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/218/84/20:

28.09.1928 - Dokumentnr: 924452 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:218 Bnr:84

Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1987 - Dokumentnr: 36925 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 25,000

MED PRIORITET

ETTER FØRSTE ERVERVSUM SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST AVHOLDT
AV GODKJENT TAKSTMANN

Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1987 - Dokumentnr: 36925 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 20

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 673/15440

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 21 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument fra 1899.

De originale tegningene viser at leiligheten opprinnelig var en 2 roms hvor det største værelset nå er blitt til to soverom og det minste værelset blir nå kalt stue. Originale tegninger ligger vedlagt salgsoppgaven.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 950 000 (Prisantydning)

60 222 (Andel av fellesgjeld)

6 010 222 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

150 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

151 600 (Omkostninger totalt)

162 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

165 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 161 822 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 172 722 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 175 522 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 151 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 0,8 % provisjon, 17 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Leopold Mortvedt Nicolaus
Eiendomsmeglerfullmektig
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no
Tlf: 954 54 241

Sindre Holt
Eiendomsmeglerfullmektig
sindre.holt@aktiv.no
Tlf: 412 87 165

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

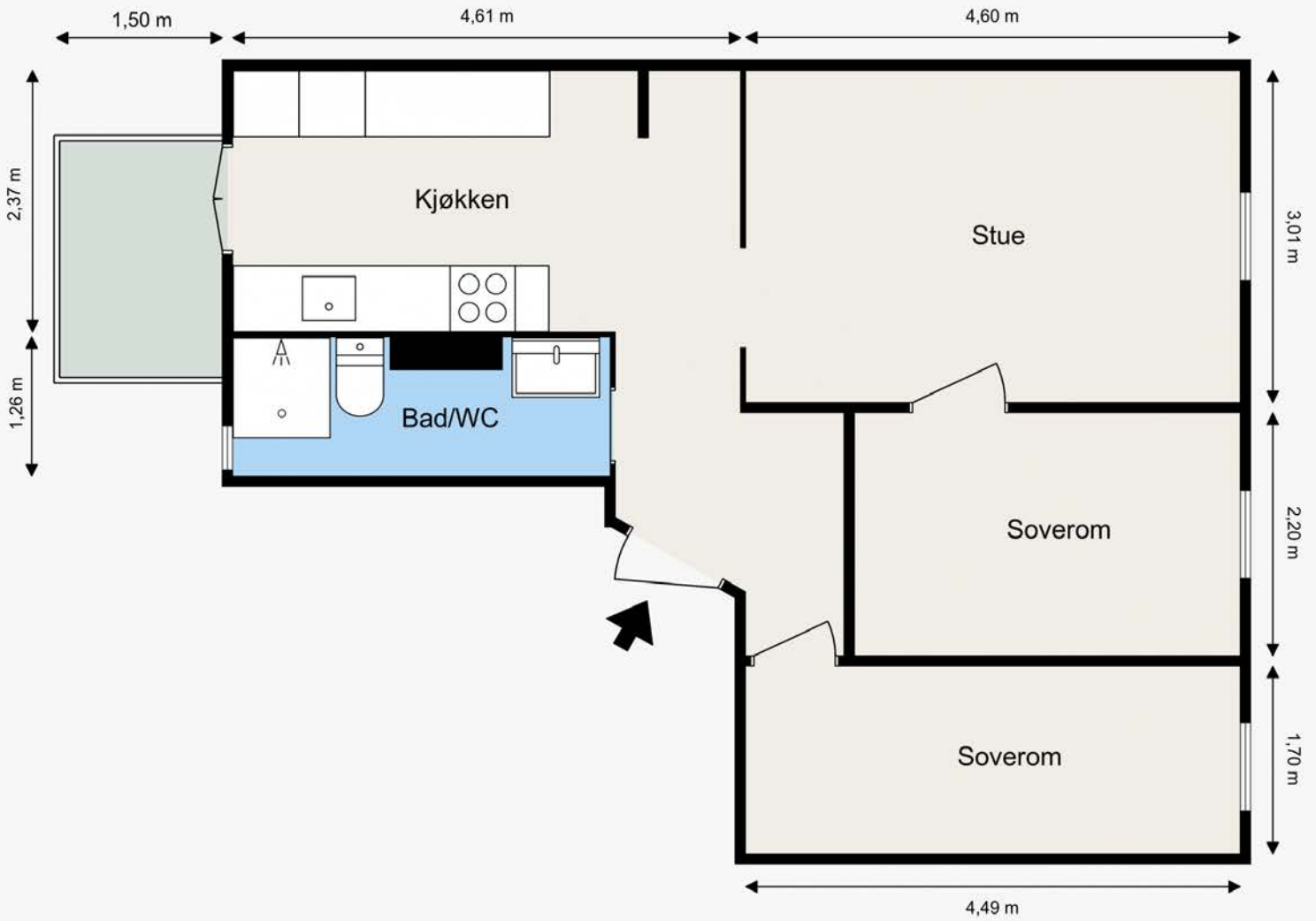
Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22

0263 OSLO

Salgsoppgavedato

22.02.2025





5. Etasje
 Bjerregaards gate 70 B









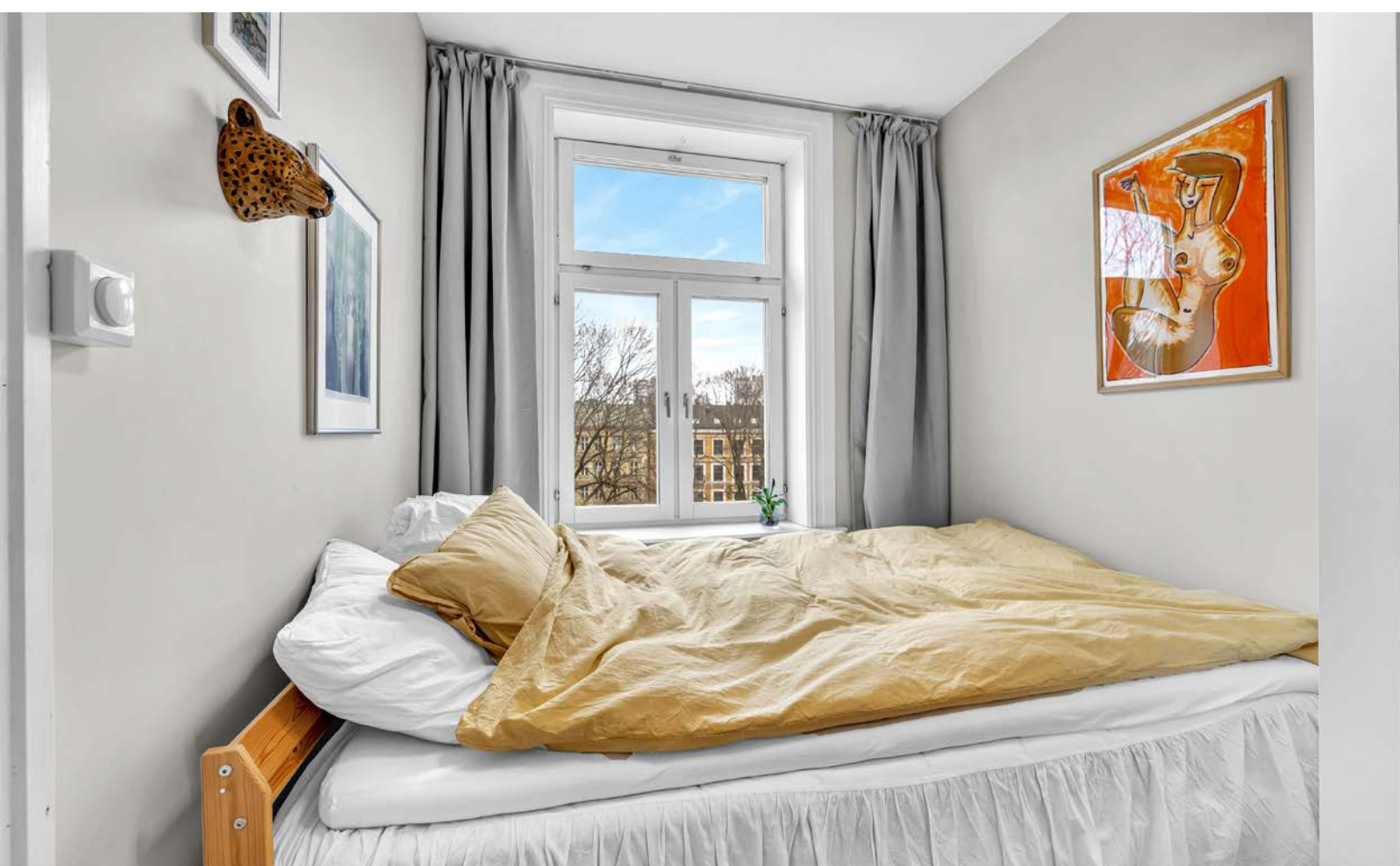




















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Bjerregaards gate 70 B, 0174 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 218, bnr. 84, snr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 17.02.2025

Rapportdato: 21.02.2025

Oppdragsnr.: 22030-25032

Referansenummer: C11535

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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 byggelånoppfølgning.

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

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

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, annek, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Oppvarming via radiator(er) og gulvvarme på badetrom.

Utgang fra kjøkken til balkong i stål konstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca 3,2 m².
Tregulv på dekket.
Rekkverk i stål/aluminium.

Flislagt badetrom fra 2022.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin (smal versjon).
Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnsfalldusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2022.
Kjøkkenet holder en god standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Belysning via ventilator.
Malte veggflater over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.

Leiligheten disponerer to stk bodetrom.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

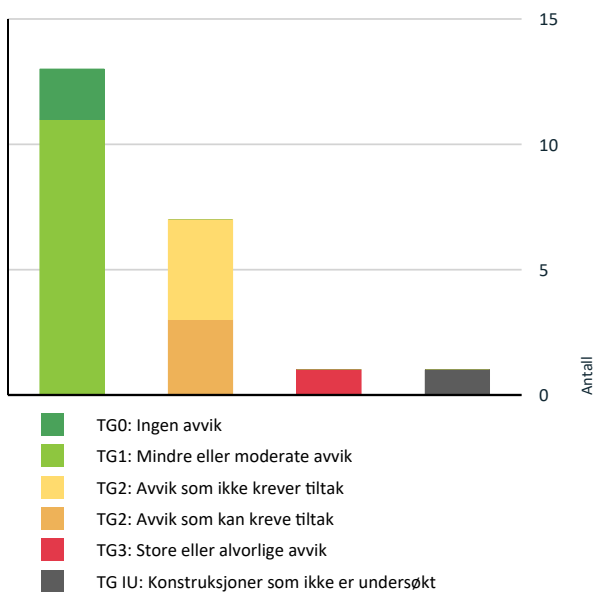
3-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

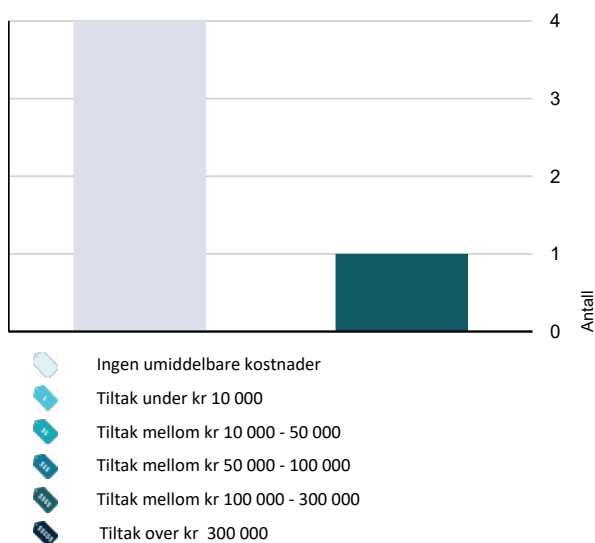
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at 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 i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyrer hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

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 og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens 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.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at

Sammendrag av boligens tilstand

boligen 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/revkurent eller fremlagt dokumentasjon.


NB! Eier/revkurent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik


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

3-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)


KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 5. ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1899

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1986.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

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

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Brann- klassifisert entrédør (B30).

Døren har malt innside.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entrédør har en del slitasje, samt at den mangler "vrider" på innsiden.

Balkongdør sukker noe mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak/vedlikehold må utføres for å lukke avviket.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og isolerglass.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra kjøkken til balkong i stål konstruksjoner. Balkongen ble målt til ca 3,2 m².

Tregulv på dekket.

Rekkverk i stål/aluminium.

Rekkverkshøyde målt til ca. 120 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:

Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 1899 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Etasjeskillere i trekonstruksjoner. Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er utvendig pusset. Utvendig tak i trekonstruksjoner. 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 1899 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings. 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/svik 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 Sinterf sine levetidstabeller.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad.
Ellers fiskebensparkett og laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:

Flisatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Stukkaturlister, samt rosett i stue.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,73 m.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).

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 oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbar eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.

Dette ansees som relativt normalt i gamle bygårder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 65 mm gjennom hele rommet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

1 TG 1 Innvendige dører

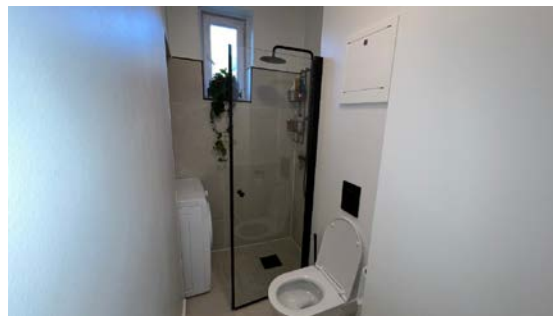
Profilerte, folierte innerdører.

Det ble det ikke registrert avvik utover 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.

1 TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap med profilerte, fabrikkklakkerte fronter.



VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2022.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Det er fremlagt dokumentasjon.

Arbeidet er utført av : NBD BYGG AS, PRO VVS OSLO AS & BR Membranservice.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

5. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger:

Flissatte vegger i dusjsonen.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Eier opplyser derimot at det er utført tiltak ved at det er påført våtromsmaling.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

5. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 59 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

5. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran og klemring.

Merk at sluk må renses jevnt for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



5. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin (smal versjon).
Dusjhjørne med svingdør, sluk i sone, regnsfalldusj og termostatstyrte blandebatterier.
Veggmontert toalett.

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

Normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

5. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.
Avtreksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

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

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging. Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

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

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

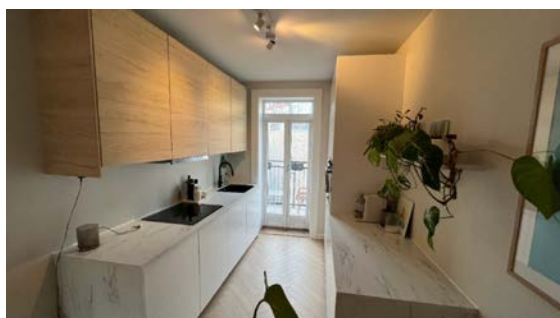
IKEA kjøkkeninnredning fra 2022.
Kjøkkenet holder en god standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Belysning via ventilator.
Malte veggflater over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevern med sensorer og magnetventil er installert.

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

Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

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

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

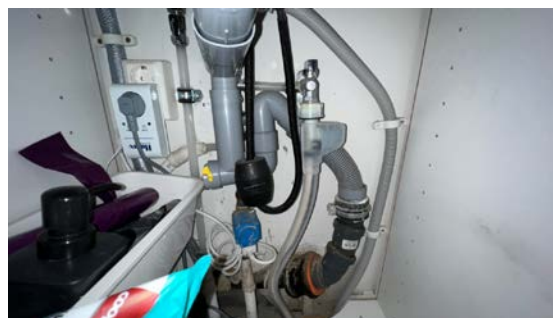
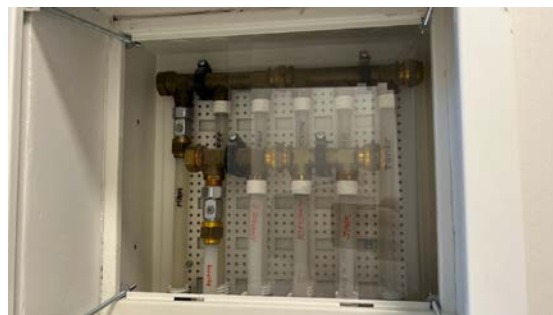
TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

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

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

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



TO 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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.

TO 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

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

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke alle rom i boligen er utstyrt med friskluftventiler, noe som medfører begrenset ventilasjon og kan påvirke luftkvaliteten negativt.

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:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt. Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbrusvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjon(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
9 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

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

Følgende samsvarserklæring er fremlagt:

Flytting sikring skap fra entre til bod, nytt elektrisk anlegg i: sikring skap med 8 15A og en 25A sikringer, bad 15A kurs til vaskemaskin 2pol bryter til taklampe og speil lampe stikk ved vask, kjøkken 3 kurs 15A og 25A med komfyrvakt 4 forbruk stikk lampe punkt med trådløs dimmer, stue 3 double stikk og en 4-veis lampe punkt med dimmer, soverom ved stue 3 stikk lampe punkt med dimmer, soverom ved entre 3 stikk lampe punkt med dimmer, entre en stikk og lampe med trådløs dimmer.

Samsvarserklæring er datert 2022-12-15.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat: "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske

Tilstandsrapport

lavspenningsanlegg.

Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Store deler av anlegget ble byttet ut i 2022.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndsløkkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndsløkkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndsløkkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannsløkkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport 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 boden
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 5.etasje med balkong:

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. Etasje	51			51	3
Kjeller (bod)		4		4	
SUM	51	4			3
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, Kjøkken, To soverom, Bad, Stue		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra kjøkken til balkong.

Balkongen ble målt til ca 3,2 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

—

Eier har påvist to stk bodere som opplyses og tilhøre seksjonen.

Kjeller:

Kjellerbod er målt til ca 3,6 m².

Boden er merket med nr H0502.

Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Loft:

Loftboden er ikke måleverdig grunnet skråtak og lav takhøyde.

Gulvarealet ble målt til ca 5,8 m².

Boden er merket med nr "1."

—

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.

Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Følgende er oversendt av eier:

"2022 - Totalreovering av bad og kjøkken, samt overflateoppussing av øvrige deler av leilighet. Inndeling av stue i to separate soverom og gang. Arbeid utført av Nbd Bygg AS (totalentreprenør). Se vedlagt tilbud for en oversikt over utførte arbeider på boligen, i tillegg til vedlagte oversikt over ekstraarbeider som ble avtalt underveis. Bilder som ble tatt underveis i oppussingen og dokumentasjon ligger på boligmappa.no."

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet i 5.etasje med balkong:	51	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Synne Schou	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	218	84		20	670 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Bjerregaards gate 70 B

Hjemmelshaver

Wold Martine Melby, Schou Synne

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0502

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger flott til, med en svært god beliggenhet på beste St. Hanshaugen. Få meter fra parken på St. Hanshaugen. Kort vei til det meste av bydelens fasiliteter, som butikker, kaféer, nisjebutikker og restauranter.

I umiddelbar nærhet finner man Kiellands Hus, som er et trivelig lite nærsenter ved Alexander Kiellands plass. Her finnes blant annet Coop Mega med ferskvarerisk, Vinmonopol, bokhandel og apotek. For mer informasjon, se <https://www.kiellandshus.no>. På Kiellands plass finner man også hyggelige spisesteder som f.eks. Tranen, Gutta fra Calcutta, Colonel Mustard, Kasbah m.m.

Kort gange til St. Hanshaugen Senter med Rema 1000, postkontor, frisør og Plantasjen. Få minutter unna boligen finner du også et apotek og Coop Prix.

Flotte grøntarealer like utenfor døren som fantastiske parken på St. Hanshaugen, Kubaparken og Ilaparken. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter langs Akerselva. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SATS Bislett, SIO (Vulkan), SATS ILA, Pilates Room og CREW.

Fra boligen er det ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter. Gangavstand også til Sagene, Torshov og sentrum med alle byens fasiliteter. Kort vei til Majorstuen med eksklusive butikker, utesteder m.m.

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka.

Leiligheten ligger i gangavstand til utdanningsinstitusjoner som OsloMet, AHO, KhiO, Westerdals, og kun en kort busstur unna Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo, Tannlegehøyskolen m.fl.

Om tomten

Felleseie tomt på ca 670 m².

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

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

Tinglyste/andre forhold

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 klassiske bygårder.
Bygning oppført i 1899 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Etasjeskillere i trekonstruksjoner.
Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er utvendig pusset.
Utvendig tak i trekonstruksjoner.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Dato fra da bygningen ble tatt i bruk, er datert til 01/01-1899, i følge "Norges Eiendommer".

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt.	Finnes ikke		Nei
Tegninger		Tilsendt fra Oslo Kommune.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Megler		Megleropplysninger - ikke oversendt.	Finnes ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 godkjenning 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.

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/C11535>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250019	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Synne Schou	Martine Melby Wold
Gateadresse	
Bjerregaards gate 70B	
Poststed	Postnr
OSLO	0174
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007250019

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering.
Arbeid utført av	Nbd Bygg AS

Filer

[Ferdigattest for rørleggerarbeid.pdf](#)

[Faktura - BR Membranservice.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Det ble lagt smøremembran.
-------------	----------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er lagt nytt rør i rør system på kjøkken og bad.
Arbeid utført av	Nbd Bygg AS

Filer

[Ferdigattest for rørleggerarbeid.pdf](#)

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det er fuktig i boden i kjelleretasje i sameiet. Lite egnet for lagring av eksempelvis tekstiler.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Gulv i leilighet er skjevt, særlig gjelder dette i stuen. Det er videre noen sprekker i maling på vegger og tak i stuen.
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det har blitt oppdaget skjeggkre i sameiet og i fellesområder. Styret vurderer å iverksette tiltak i fellesområder.
-------------	---

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det har blitt oppdaget skjeggkre i sameiet og i fellesområder. Styret vurderer å iverksette tiltak i fellesområder. Det er videre blitt observert sølvkre på badet. Det ble iverksatt tiltak som hyppig støvsuging og rengjøring. Det er ikke observert tilbakekomst av sølvkre etter gjennomførte tiltak.
-------------	--

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er gjort arbeid på hele det elektriske anlegget i leiligheten. Det er blant annet montert nye stikkontakter, nye lysbrytere, nye lamper og nytt sikringsskap.
Arbeid utført av	Nbd Bygg AS

Filer

[Bjerregaards gate 70B Elektriker.pdf](#)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Elvia utførte kontroll av det elektriske anlegget. Det ble oppdaget ett avvik og en anmerkning. Det er startet reklamasjonssak mot utførende elektrikerfirma for å få rettet opp avvik og anmerkning.

Filer

[Vedtak Elvia.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Styret har informert om at enkelte seksjoner har oppdaget skjeggkre, og at det er observert i fellesarealer. Styret vurderer å iverksette tiltak rettet mot fellesarealene.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Styret har informert om at enkelte seksjoner har oppdaget skjeggkre, og at det er observert i fellesarealer. Styret vurderer å iverksette tiltak rettet mot fellesarealene.

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Synne Schou	9d51b4506a7ab06d6fb87c7 52c9ddeb459d88526	19.02.2025 21:00:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Melby Wold	2d9228ba86c70744f498b0 74a7911054d0ed1fd9	19.02.2025 20:58:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250019

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

Nabolagsprofil

Bjerregaards gate 70B - Nabolaget Alexander Kiellands plass - vurdert av 292 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Alexander Kiellands plass Linje FB5A, FB5B, 21, 34, 54	2 min 0.1 km
Birkelunden Linje 11, 12, 18	11 min 0.8 km
Carl Berners plass Linje 5	25 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	6 min 2.1 km
Oslo Gardermoen	39 min

Skoler

Ila skole (1-7 kl.) 549 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	11 min 0.8 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	12 min 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	20 min 1.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	23 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	13 min 0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

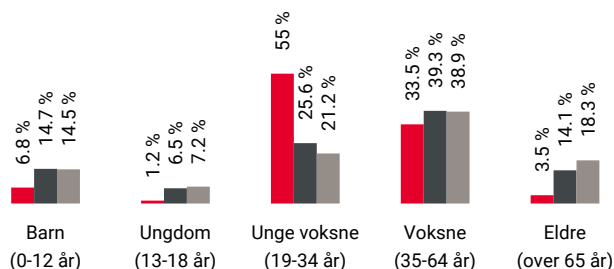
Bra 71/100



Naboskapet

Høflige 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Alexander Kiellands plass	3 355	2 204
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Akersbakken barnehage (1-5 år) 39 barn	5 min 0.4 km
Den Jødiske barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.5 km
Waldemars barnehage (0-5 år) 64 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Mega Alexander Kiellandsp Post i butikk	2 min 0.1 km
Matkroken Kingosgate Søndagsåpent	3 min 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



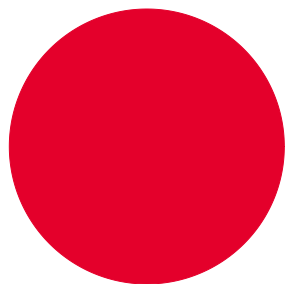
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

	Alexander Kiellands plass - Balløkke Ballspill	2 min	0.1 km
	Falck Ytters plass Ballspill	5 min	0.4 km
	SATS Ila	5 min	
	Fresh Fitness St. Hanshaugen	5 min	

Boligmasse



100% blokk

«Kort vei til alt»

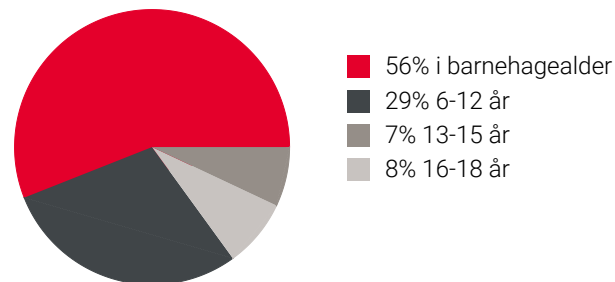
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Kiellands Hus	2 min
	Apotek Kiellands Hus	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



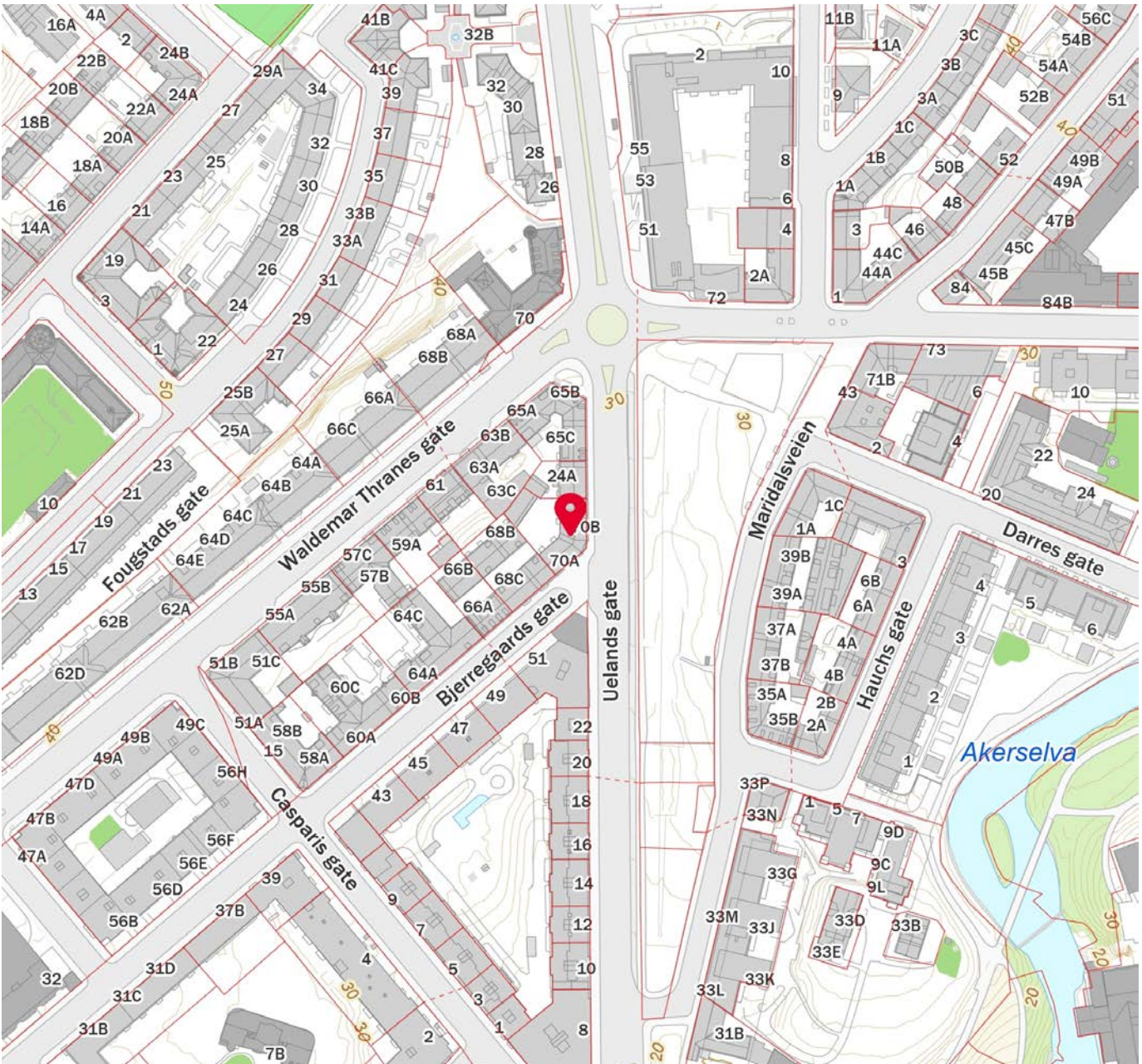
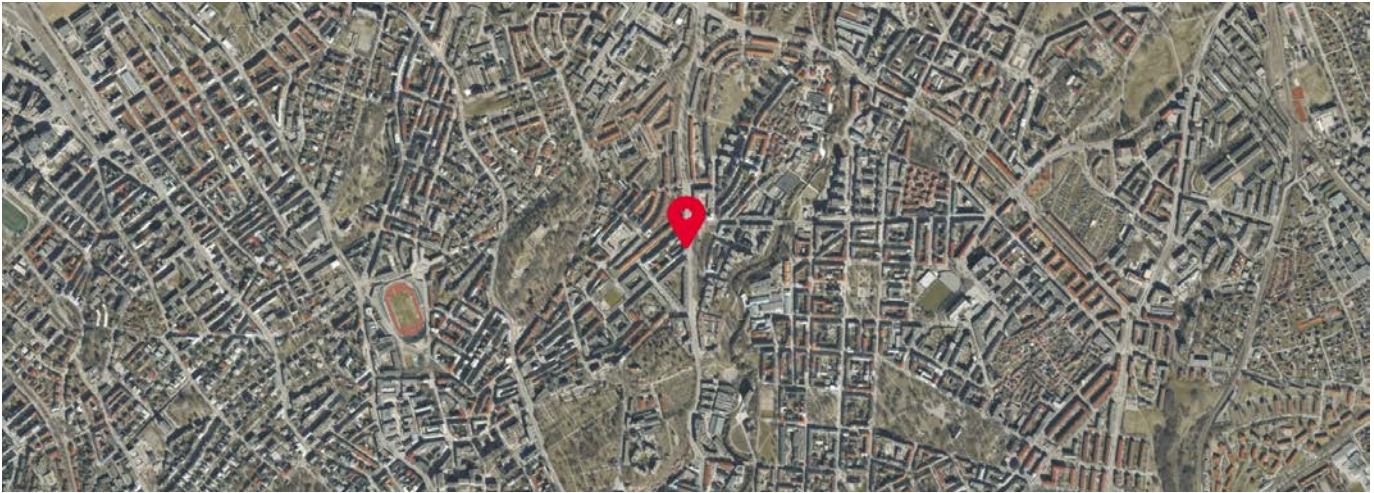
0%

60%

	Alexander Kiellands plass
	Oslo og omegn
	Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Skatteetaten

Dato
22.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0521
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 218 Bnr 84 Fnr 0 Snr 20

Eiendommens adresse:

Bjerregaards gate 70B, 0174 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 107 527
Som sekundærbolig: kr 4 430 108

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-218/84	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 272 806,64
Eiendomsadresse:	Bjerregaards gate 70B 0174 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sameiet Bjerregaards Gate 70 c/o Solibo As, Dronning Eufemias Gate 16, 0191 OSLO		
Eiernavn:	Sameiet Bjerregaards Gate 70	Totalt	NOK 272 806,64

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Vann- og avløpsgebyr	156 335,12
Feie- og tilsynsgebyr	1 944,00
Renovasjonsgebyr	114 527,52
Totale avgifter	272 806,64

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

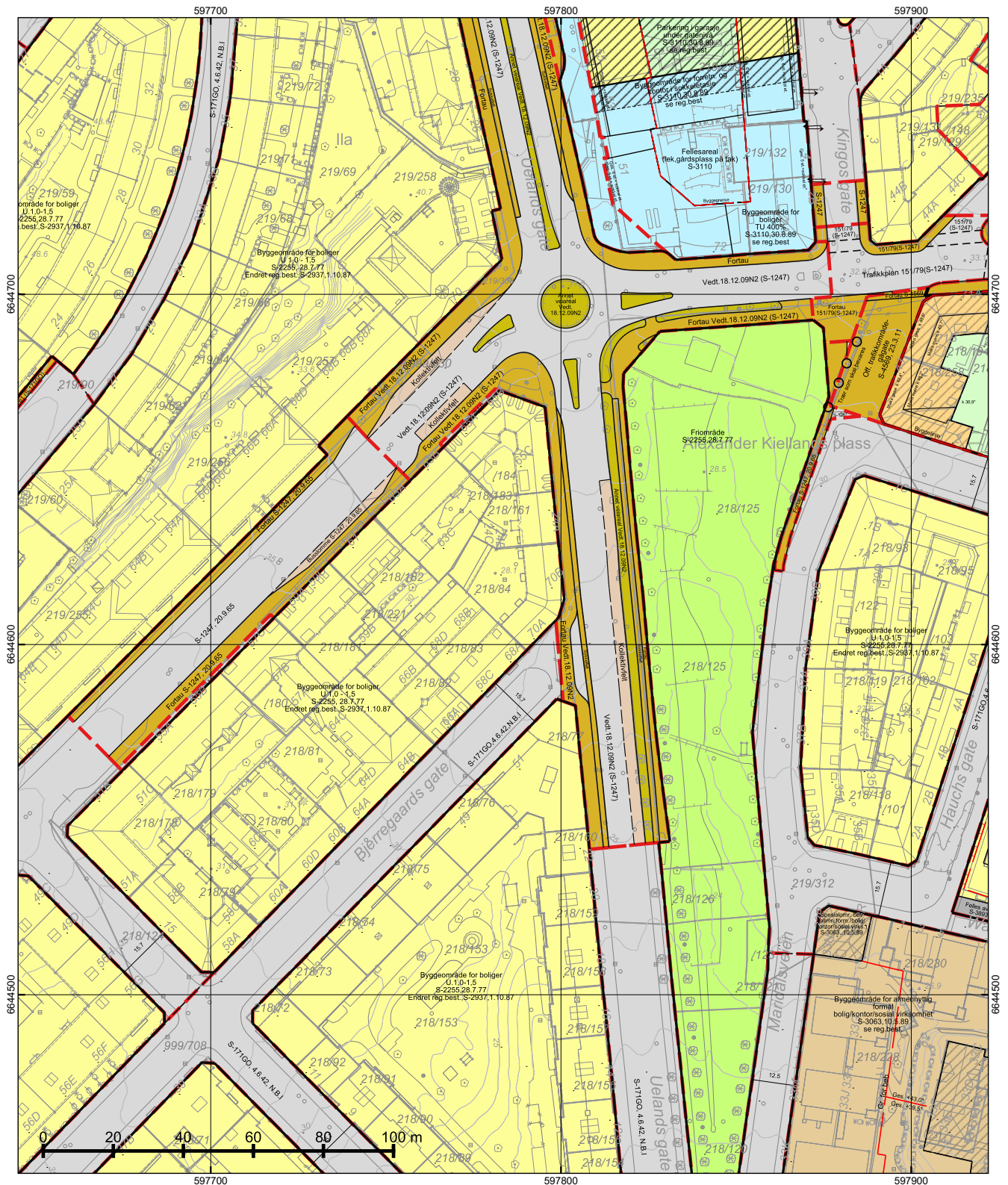
0301-218/84/0/20	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Bjerregaards gate 70B 0174 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Schou Synne Bjerregaards Gate 70b 0174 OSLO		
Eiernavn:	Schou Synne	<hr/>	
		Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 14.02.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

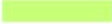
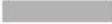
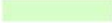


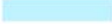



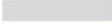






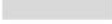
Originalformat: A3




Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 327116/ 86505623	Deres ref.: 40255/ BJJJOJ@MSAKTV
Adresse: BJERREGAARDS GATE 70B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/84	


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


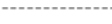




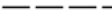





Se tegnforklaring på eget ark



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





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



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

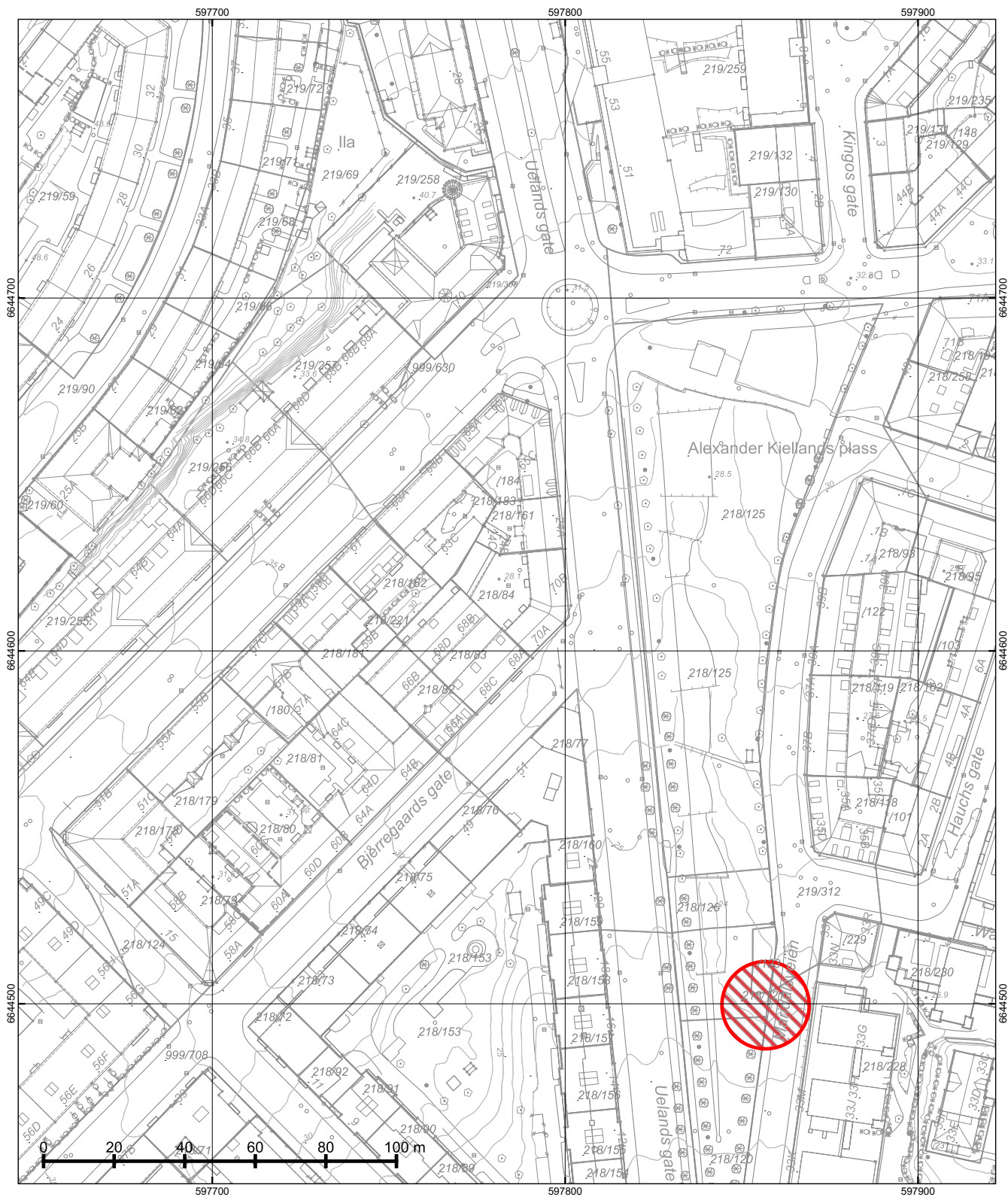
-  RbBevaringGrense

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

-  Plangrense (gammel lov)
-  Plangrense (ny lov)

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

-  Inn-/utkjøring
-  Eksisterende tre som skal bevares

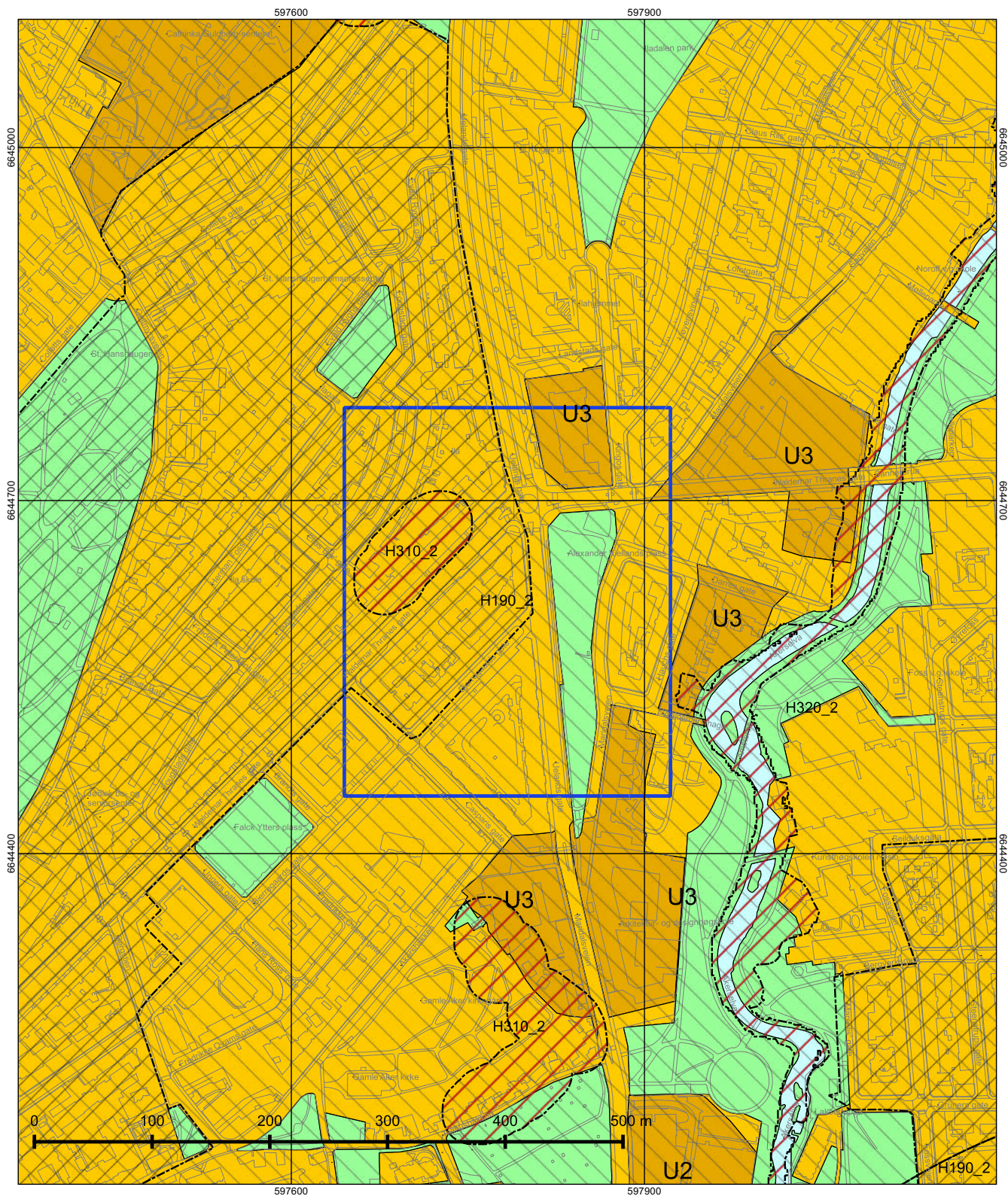


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


Oslo
 Dato: 14.02.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 327116/ 86505623	Deres ref.: 40255/ BJOJ@MSAKTV
Adresse: BJERREGAARDS GATE 70B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 218/84	

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.02.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 327116/86505623
 Deres ref.: 40255/BJOJ@MSAKTV

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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNf-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNf-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

HUSORDENSREGLER

SAMEIET BJERREGAARDS GATE 70

§ 1. Virkeområde og formål

Ordensreglene gjelder sameiets 16 boligseksjoner, 4 næringsseksjoner, garasjeseksjon (seksjon nr. 21), ytre fellesområder, kjeller, loft, trappehus og all annen bygningsmasse, fellesanlegg, fasade og installasjoner med tilhørighet til Sameiet Bjerregaards gate 70, gnr. 218 bnr. 84 i Oslo.

Formålet med ordensreglene er å sikre beboerne og seksjonsbrukernes orden, ro og trivsel på en slik måte at normal livskvalitet og generelle bo- og virkeforhold er ivaretatt.

§ 2. Seksjonseiere, beboere og leietakeres plikter

Seksjonseier er øverste ansvarlig for Naboloven, sameiets vedtekter og ordensreglene for Sameiet Bjerregaards gate 70 følges i forhold til den/de seksjon(er) som seksjonseier har råderett over. Dersom seksjonseier ikke selv er beboer eller næringsdrivende i sameiet, plikter seksjonseier at leietaker(e) er gjort kjent med ordensreglene og at disse følges. Herunder også andre som eventuelt gis adgang til seksjonen(e).

Beboere og leietakere som ikke selv eier en seksjon har samme plikter som seksjonseier i forhold til Naboloven, sameiets vedtekter og ordensregler.

§ 3. Almennelige ordensregler

Seksjonen(e) eller sameiets fellesområder, herunder beskrivelsene i §1, 1. ledd, skal ikke brukes slik at det sjenerer andre som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom eller naboeiendommer. Med sjenerende bruk forstås lyd, lukt eller visuelle forhold som er til ulempe i slik grad at dette påvirker andre beboere og seksjonsbrukeres søvn, opphold/næringsvirke, privatliv, trivsel, bevegelse og alminnelig livskvalitet.

Styret har rett og plikt til overfor enhver å påtale overtredelse av Naboloven, sameiets vedtekter og ordensreglene når slike forhold blir kjent.

§ 4. regler om ro i leiligheter og næringsseksjoner

Det skal være ro i/på alle fellesområder, leiligheter, balkonger og næringsseksjoner i tidsrommet kl. 22.30 – 06.00 i henhold til § 3, 1. ledd. Radio, TV, musikkanlegg og andre audio-/videomedier skal benyttes meget varsomt i dette tidsrommet. Høy stemme, bevegelse og annen støy som lett kan høres av naboer skal ikke forekomme. Støyende oppussings- /byggearbeider skal opphøre etter kl 19.00.

I helgene(fredag og lørdag), nyttårsaften, 17. mai med påfølgende allmenn fridag, samt lignende dager tillates noe lenger tid utover kvelden før ro skal inntreffe, men ikke senere enn kl. 01.00. I tidsrommet kl. 05.00 - 22.30 (01.00) skal det uansett være tilstrekkelig ro til at rimelig og forventet trivsel, boforhold og livskvalitet er sikret for alle. I helger og helligdager ro frem til kl. 10.00.

§ 5. Renhold og orden

Pr. tid er det engasjert ekstern leverandør til renhold av trapper og repos i begge oppganger. Dersom man mellom rengjøringene forårsaker urimelig mye urenheter i trappeoppgangene, for eksempel i forbindelse med egne oppussingsarbeider, dyrehold (fotspor og tap av pels), mistet avfall, flytting og lignende, skal dette straks fjernes eller rengjøres av vedkommende seksjonsbruker som forårsaket dette.

Dersom man på et sameiermøte vedtar ikke å engasjere ekstern leverandør for renhold i oppgangene fordi sameierne ønsker å utføre disse arbeidene selv, skal det på samme sameiermøte fordeles hvilke områder av oppgangene som hver enkelt sameier skal holde rent.

Det er ikke under noen omstendigheter tillatt å hensette matrester, avfall, avfallsposer og etterlatenskaper i sameiets fellesområder, herunder trappeoppganger, kjeller, loft, bakgård eller andre områder som tilhører sameiet. Alt avfall og etterlatenskaper skal legges i avfallskontainerne i henhold til gjeldende miljøbestemmelser, føringer og regler. Farlig og forurensende avfall og gods skal avhendes etter gjeldende offentlig regelverk for dette, og det er den enkelte seksjonsbruker som er ansvarlig for at dette regelverket blir fulgt og at avfallet blir fraktet på forsvarlig måte til riktig mottak utenfor sameiet.

Det er ikke tillatt og hensette sykler, møbler, bildekk, vaskemaskiner og andre gjenstander, væsker, stoffer eller gods i sameiets fellesområder, slik som kjeller, loft, trappeoppganger, garasjer og lignende. Unntak fra dette kan være for kortere perioder i forbindelse med flytting og oppussing. Dette skal i så fall først godkjennes av styret, og alle gjenstander skal tydelig merkes av gjenstandenes eier med navn og telefonnummer. Det er kun brukere av sameiets seksjoner som har adgang til slik oppbevaring.

§ 6. Brann- og rømingssikkerhet.

Enhver som benytter bo- eller næringsseksjoner skal bidra til at brannsikkerheten er på høyest mulig nivå. Seksjonseier har etter Brann og eksplosjonsvernloven § 6 ansvaret for dette sammen med ansvarlig seksjonsbruker. Med god brannsikkerhet forstås blant annet at pålagte slökkemidler og røykvarslere er installert, at disse er vedlikeholdt og ført ettersyn med, og at brukerne av seksjonene er kjent med virkemåten. Styret har ansvaret for at autorisert kontroll og tilsyn av felles brannalarmanlegg og slökkemidler finner sted.

Av forebyggende tiltak knyttet til brannsikkerhet er blant annet å nevne forsiktig bruk av levende lys og sløkkerutiner for dette, ta ut el.kontakten til elektrisk utstyr som ikke er i bruk (kaffeetrakter, vannkoker, strykejern, lader til mobiltelefon og PC/Mac, etc.), at ekstra julebelysning skrues av for natten eller når bortreist, kontroll med kokeplater ved at disse er skrudd av etter bruk eller når man forlater seksjonen, etc.

For næringsseksjoner gjelder i tillegg risikoer som er knyttet til virksomheten, for eksempel etter bruk/stengetid å skru av/koble fra utstyr til produksjon av varm mat, apparater som skaper varme til bruk i produksjon eller i annen næringsøyemed, ta ut el-kontakt til vaskemaskiner, tørketromler, skru av belysning som ikke behøver å stå på, etc. Virksomheter skal følge og dokumentere sitt brannvernarbeid og rutiner i.h.t. Internkontrollforskriften.

Oppbevaring og bruk av brann- og eksplosjonsfarlige væsker, gasser, stoff og annet gods i seksjonene skal håndteres i henhold til gjeldende lover, forskrifter og regler for dette. All annen bruk og oppbevaring er ikke tillatt. Det samme gjelder i sameiets fellesområder, samt i seksjonenes lofts- og kjellerboder.

I sameiets fellesområder, loft, kjeller, trapper etc. skal det alltid være tilfredsstillende forhold knyttet til rask og sikker rømning ved brann. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander som vanskeliggjør slik rømning, og det skal ikke plasseres gjenstander foran slukkemidler eller selvlukkende branndører. Alle branndører skal være lukket og låst til enhver tid, herunder også alle inngangsdører til trappeoppgangene, samt port fra Uelands gate.

§ 7. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr. Dersom en seksjonsbruker ønsker å holde dyr, skal dette skriftlig søkes om og skriftlig godkjennes av styret før dyret bringes til opphold i sameiet. Søknaden skal være signert og inneholde opplysninger om type dyr, rase og antall, at seksjonsbrukeren har lest og forstått sameiets gjeldende ordensregler (dette dokument), samt at søknaden skal inneholde eventuelle argumenter for at forbudet mot dyrehold likevel skal oppheves i det enkelte tilfelle. Slike argumenter kan være behov for førerhund, tjenestehund (Forsvaret, toll, politi etc.) eller andre særlige og tungveiende grunner. Dersom dette ikke kan fremlegges av seksjonsbrukeren skal styret avslå søknaden.

Dersom søknad om dyrehold blir godkjent av styret, skal eier av dyret påse at det ikke forekommer lufting i bakgården og at dyret holdes i bånd i sameiets fellesområder. Eventuelle ekskrementer skal omgående fjernes av dyrets eier eller den som på tidspunktet hadde ansvaret for dyret. Dyret skal ikke virke truende eller farlig på andre seksjonsbrukere eller besøkende.

Styret skal ha i tankene at det kan være allergikere i sameiet, eller andre forhold som alene eller i sum gjør at søknad om dyrehold skal avslås selv om forholdene ellers ligger tilrette. Styret skal gjøre slike undersøkelser på forhånd før eventuell søknad om dyrehold godkjennes.

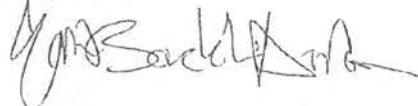
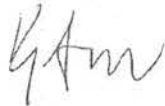
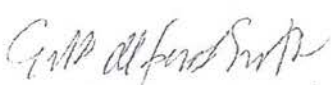
I de tilfeller hvor det gis tillatelse til dyrehold, men hvor det i ettertid viser seg at dette skaper gjentatte problemer som er i strid med §§ 4,5 og 7, 2. ledd eller andre forhold, plikter seksjonsbruker og/eller eier av dyret å få det fjernet fra seksjonen og sameiets grunn for all fremtid. Styret skal i så fall skriftlig og begrunnet trekke tilbake tillatelsen for dyreholdet, og på samme tid gi pålegg om fjerning av dyret med rimelig tidsfrist.

Oslo, 25. april 2015

Eirik Deferry Smith
Styrets leder

Kjetil Amundrud
Styremedlem

Eirik Bakke Lund
Styremedlem



VEDTEKTER

SAMEIET BJERREGAARDS GATE 70

I medhold av Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.
Vedtatt i sameiermøte 19. april 2012 med virkning fra samme dato.

§ 1. Virkeområde

Vedtektene gjelder sameiets 16 boligseksjoner, 4 næringsseksjoner, garasjeseksjon (seksjon nr. 21), ytre fellesområder, kjeller, loft, trappehus og all annen bygningsmasse, fellesanlegg, fasade og installasjoner med tilhørighet til Sameiet Bjerregaards gate 70, gnr. 218 bnr. 84 i Oslo.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon(er) med full disposisjonsrett. Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte forutsatt at eier overholder bestemmelsene i vedtektene om generelle ordensregler og at omsetning, pant, fremleie eller annen disponering av seksjonen meldes til styret etter bestemmelsen i denne vedtekts § 6.

§ 3. Fellesutgifter (husleie)

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameierbrøkene. For betaling av fellesutgiftene er det den til enhver tid gjeldene lov, forskrift og regelverk som ligger til grunn for innbetaling, mislighold og inndrivelse av fellesutgiftene.

§ 4. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks. For ringeklokkesystem, TV- og telefonanlegg og brannalarmanlegg gjelder all ledningsføring fra nærmeste kontaktpunkt i fellesområde og inn til og med seksjonens innvendige installasjoner.

Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr – herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, kjeller og loft er sameiets ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos sameier kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

§ 5. Avsetning av midler til vedlikehold

Sameiermøtet er ansvarlig for å sette av nødvendige økonomiske midler i budsjettet for å sikre løpende vedlikehold av bygningens fellesområder og installasjoner. Det skal også avsettes et rimelig beløp i budsjett til uforutsette vedlikeholdskostnader.

§ 6. Godkjenning av sameiere og seksjonssalg

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Slik godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved seksjonssalg skal overgang alltid være ved utløpet av en hel kalendermåned. Selger gir direkte beskjed til leverandører av TV-signaler, telefon og internett at kundeforholdet opphører i angjeldende seksjon. Selger skal ta kontakt med sameiets vaktmester eller annen relevant kontaktperson i sameiet for avlesing av varmemålere før seksjonen overdras ny eier.

§ 7. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to styremedlemmer, samt minst ett varamedlem. Styrets leder og styremedlemmer tjenestegjør i to år, men styret kan velges for bare ett år ad gangen etter slik tilslutning fra sameiermøtet. Varamedlemmer velges i utgangspunktet for ett år ad gangen. Alle styrets medlemmer kan gjenvelges, og eventuelt gjenvalg gjøres på hvert sameiermøte.

Styrets medlemmer skal registreres i Enhets- og Foretaksregisteret innen 14 dager at styret er valgt, og det er sist valgte styreleder som er ansvarlig for dette.

§ 8. Styrets vedtak

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i.h.t. Lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak gjort av sameiermøtet. Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styreleders stemme utslaget.

§ 9. Firmategning

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner sameiets firma.

§ 10. Sameiermøte

Øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret eller revisor finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt skriftlig krav om det. Frist for innlevering av saker som skal behandles er ti dager før sameiermøtet finner sted, og skal dersom annet ikke er vedtatt forelegges styreleder med kopi til de andre styremedlemmene.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sameier har rett til å møte med fullmektig med skriftlig og datert fullmakt for hvert sameiermøte. Forretningsfører møter dersom dette anses som nødvendig.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i møteinnkallingen. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

- a) behandle evt. konstituering av møtedeltakere
- b) behandle styrets årsberetning
- c) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for det foregående kalenderår
- d) velge styremedlemmer
- e) behandle og vedta budsjett for inneværende kalenderår
- f) behandle godtgjøring til styret, regnskapsfører og revisor
- g) behandle godtgjøring til vaktmester og evt. andre godtgjorte funksjoner

§ 12. Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Flertall i stemmegivning regnes etter antall seksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om salg eller krav om fravikelse etter Lov om eierseksjoner §§ 26 og 27.

§ 13. Revisor

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

§ 14. Økonomisk sikkerhet

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp kr. 30.000 til sikkerhet for sameierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

§ 15. Mislighold

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i.h.t. panteretten.

Dersom en sameier gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes eller selges. Som vesentlig mislighold regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og husordensreglene.

§ 16. Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 17. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, endring og nyoppføring av eller påbygging på ventilasjonsanlegg som berører felles kanalgjennomføring, ventilasjonssystem og fellesområder kan bare skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til plan- og bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Dersom det søkes om endringer av vesentlig betydning for øvrige sameiere skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte til avgjørelse, eller det kan holdes separat avstemning via for eksempel nettbaserte løsninger uten at et formelt sameiermøte finner sted.

§ 18. Parkering av kjøretøy på sameiets grunn

Det er mulighet for avgiftsfri parkering av kjøretøy i sameiets utvendige bakgård. Slik parkeringsmulighet gjelder for sameiets beboere og besøk til disse. Det er ikke tillatt å parkere flere enn ett (-1-) kjøretøy ad gangen pr. boligseksjon, og det er ingen faste biloppstillingsplasser knyttet til noen boligseksjoner. Avhengig av årstid med hensyn til snøforhold etc. er det 7 - 8 disponible plasser for utvendig parkering i bakgården.

Dersom alle plassene er okkupert av kjøretøy med gyldig tilhørighet til sameiet, må overskytende kjøretøy parkere på offentlig gate, P-hus eller tilsvarende for egen regning inntil til det igjen blir ledig plass i bakgården.

Alle utvendig parkerte kjøretøy i bakgården skal være merket med et P-bevis eller tilsvarende som viser hvilken boligseksjon kjøretøyet tilhører (navn på beboer), etasje og i hvilken oppgang seksjonen er plassert. P-bevis eller tilsvarende skal plasseres lett synlig innenfor frontruten. Dersom kjøretøyet ikke er merket som beskrevet skal det antas at kjøretøyet ikke har gyldig tilhørighet til sameiet, og kan dermed begjæres borttauet for eiers egen regning og risiko. Slik begjæring kan foretas av enhver beboer (seksjonseier/leietaker) med tilhørighet til sameiet.

Det er ikke tillatt å låne ut, fremleie eller på annen måte overdra sin rett til å parkere i bakgården, hverken til beboere eller andre som ikke har tilhørighet til sameiet, eller som ikke er på besøk hos en beboer.

I sameiets bakgård er det 5 garasjer, og hvor to av disse pr. tid er leiet ut til parkering. De som leier garasje for parkering behøver ikke å merke sine kjøretøy som beskrevet over, og det er heller ikke tillatt for disse å parkere utvendig i bakgården.

Skade på kjøretøy, enten utvendig i bakgården, inn-/utkjøringstraseen eller inne i garasjene, som skyldes nedfall fra snø eller is på tak, løs bygningsmasse, installasjoner etc., skal løses mellom partene gjennom vanlige forsikringsordninger og vurdering av skyld. Det samme gjelder i det tilfellet hvor et kjøretøy forvolder skade på sameiets eiendom. Sameiet er ingen part i en sak ved skade på kjøretøy når slik skade er oppstått fordi det er påkjørt av et annet.

§ 19. Dekning av egenandel til sameiets forsikringsselskap

Dersom en seksjon (boligseksjon/næringsseksjon) ved selvforskyldt handling eller uhell påfører sameiets eiendom, bygningsmasse, installasjoner etc. skade på for eksempel etasjeskiller, vegger, tak, gulv, vinduer, dører e.l. på en slik måte eller omfang at sameiets forsikringsselskap skal utbetale penger til utbedring av skadene, skal eier av den skadevoldende seksjon være ansvarlig for å dekke egenandelen til sameiets forsikringsselskap.

Med sameiets eiendom, bygningsmasse etc. forstås i denne sammenheng også en annen seksjons tak, vegger, gulv, vindu, rørapplegg, inngangsdør og annet fast materiale som ikke er å regne som løsøre, og som dermed ikke dekkes av skadelidte seksjons innbo-, hus- og hjemforsikring. Typisk kan være vannlekkasje fra en leilighet til en annen hvor den ene eller begge leiligheter vil få dekket sine kostnader gjennom sameiets forsikringsselskap i forhold til sameiets eiendom etter definisjon som beskrevet over.

§ 20. Bruk av ildsteder

Alle ildsteder (peis, vedovn etc.) som opprinnelig var tilknyttet sameiets pipeløp og røykkanaler er pr. 19.04.12 murt igjen/forblendet i alle seksjoner. Nye ildsteder skal ikke etableres/bygges eller brukes uten etter godkjenning fra styret. Ingen forblendinger fra seksjoner til pipeløp eller røykkanaler skal åpnes uten etter godkjenning fra styret.

Styret kan ikke gi godkjenninger som nevnt over før Oslo brann- og redningsetat er tilsendt dokumentasjon fra autorisert godkjenningsorgan om at pipeløp og røykkanaler er videokontrollert, og at feil ved piper og røykkanaler er utbedret i henhold til gjeldende lov, forskrift og regelverk.

Det er sameiermøtet som beslutter om pipeløp og røykkanaler skal settes i stand slik at en eller flere seksjoner kan benytte ildsteder. Til grunn for en slik beslutning skal det foreligge sameiermøtet en kvalifisert og helhetlig risikovurdering (brannrisiko) og konsekvensanalyse ved bruk av åpen ild i seksjonene.

Oslo, 19. april 2012



Charlotte Førli
Styremedlem



Eivind Nilsen
Styrets leder



Monica Dahl
Styremedlem



Gabrielsen & Partners Frogner AS
E-post: bjorn.erik.johnsen@aktiv.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Bjerregaards Gate 70

14.02.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.02.2025

Boligselskap: Sameiet Bjerregaards Gate 70
Organisasjonsnr: 979286023
Gnr./bnr: 218 / 84
Eier(e): Synne Schou / Martine Melby Wold

Seksjons-/andelsnr: 20
Adresse: Bjerregaards gate 70B, 0174 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/bg70
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/bg70/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring, avtalenr 67005163
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Parkering i bakgård eller i gate etter kommunale bestemmelser (Se vedtekter).

Informasjon om lån per 01.02.2025:

Bank:	DNB Bank ASA
Låne nummer:	1636.57.92899
Nominell rente (flyt):	7,00 %
Innfrielsesår:	2042
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.02.2025:	kr 1 301 077
Andel av saldo:	kr 60 222
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.267,- pr. md.
Oppvarming	kr 923,- pr. md.
Internett	kr 107,- pr. md.
Trappevask	kr 198,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.495,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 4 568	kr 64 750

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET BJERREGAARDS GATE 70

Møtedato: 03.04.2024
Høringsperiode: 25.03.2024 kl. 12.00 – 02.04.2024 kl. 23.30
Avstemmingsperiode: 03.04.2024 kl. 12.00 til og med 10.04.2024 kl. 23.30
Møtested: Skriftlig avstemming

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kiersten Oestreg v/ forretningsfører foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kiersten Oestreg v/ forretningsfører foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Georgios Pantazidis foreslått.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

6 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 6 stemmeberettigede.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 35 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent, enstemmig.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Fredrik Holmeide ble valgt som styreleder for to år enstemmig.

5.2. Valg av styremedlemmer

Andreas Hallerud Christensen ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Fredrik Holmeide	På valg: 2026
Styremedlem:	Andreas Hallerud Christensen	På valg: 2026
Styremedlem:	Georgios Pantazidis	På valg: 2025

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kiersten Oestreg v/ forretningsfører

Protokollvitne:

Georgios Pantazidis

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Christopher Cudrio
christopher@solibo.no

Leveransekanal: E-post

Signert med E-signere

Kiersten Oestreg
kiersten.oestreg@solibo.no

26-04-2024 07:14:27 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 88.93.3.111

SAMEIET BJERREGAARDS GATE 70 979286023 Norge

Signert med E-signere

Georgios Pantazidis
pantazidisiorg@gmail.com
+4741316906

25-04-2024 23:18:45 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.51.2



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Bjerregaards Gate 70

3. april 2024



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«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. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

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.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: <https://home.solibo.no/hp/bg70/oppslagstavle>



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

HVORDAN STEMME DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

Stemmeseddel på papir sendes til dem som ønsker dette ved å ta kontakt direkte med forretningsfører via e-post til info@solibo.no.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 28.03.24

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Til eiere i Sameiet Bjerregaards Gate 70

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 25.03.2024 kl. 12.00 til og med 02.04.2024 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 03.04.2024 kl. 12.00 til og med 10.04.2024 kl. 23.30

Trykk her for å avgi din stemme:

<https://forms.office.com/e/nQWjUmF2hm>



TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2023
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Kiersten Oestreng v/ forretningsfører.

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås Kiersten Oestreng v/ forretningsfører.

Som protokollvitne foreslås Georgios Pantazidis.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Daniel Myrseth	På valg:	2024
Styremedlem	Gunnar Johannessen	På valg:	2024
Styremedlem	Georgios Pantazidis	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/bg70/>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Forsikring

Forsikringselskap: Gjensidige Forsikring

Polisenummer: 67005163

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

For 2023 har styret jobbet med ordinært styrearbeid, herunder behandling av årsregnskap og budsjett. Utover dette har det blitt utført vedlikeholdsarbeid i loftsarealer. Generell opprydding og fjerning av et eldre trykktankanlegg, samt taktekking av en mindre lekkasje på tak. Det har ellers vært registrert få forsikrings saker.

Saksliste:

- Det har ikke kommet inn noen spesifikke saker fra styret eller andre sameiere.

Tillitsverv:

- Daniel Myrseth ønsker å tre av som styreleder, pga. flytting
- Gunnar Johannesen ønsker å tre av som styremedlem, pga. flytting

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Årsregnskap 2023

for

Sameiet Bjerregaards Gate 70

Orgnr: 979 286 023

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	-30 920	163 061
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	66 577	-1 575 182
Endring av egenkapital	0	1 400 000
Avdrag lån	39 560	18 799
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	27 017	-193 981
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	-3 903	-30 920
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	91 060	53 941
Kortsiktig gjeld	94 963	84 861
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.	-3 903	-30 920

✓ Signert 21-03-2024 22:29:00 UTC

Oneflow ID 6922268 Side 1 / 7

**Resultatregnskap 2023**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader		629 448	484 248	629 522	829 554
Annen driftsrelatert inntekt	2	168 559	338 094	92 508	0
SUM DRIFTSINNEKTER		798 007	822 342	722 030	829 554
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	12 296	12 318	8 883	7 735
Styrehonorar/Lønn	4	63 600	63 683	63 000	60 000
Forsikring		120 634	143 757	149 498	132 700
Forretningsførsel		53 287	45 230	47 718	56 600
Kommunale avgifter		212 567	180 900	223 230	244 000
Energi/fyring		9 761	10 761	10 895	12 100
Kabel-TV/internett		19 008	70 911	19 008	19 008
Vedlikehold	5	89 423	1 781 329	25 000	135 000
Renhold		39 138	35 115	0	38 000
Andre driftskostnader	6	40 385	28 251	68 000	13 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		660 098	2 372 254	615 232	718 743
DRIFTSRESULTAT		137 909	-1 549 912	106 799	110 811
Finansinntekter	7	16 141	15 455	15 000	16 200
Finanskostnader	8	87 473	40 725	76 000	84 900
RESULTAT FINANSPOSTER		71 332	25 270	61 000	68 700
Resultat		66 577	-1 575 182	45 799	42 111
DISPONERING					
Udisponert resultat	9	66 577	-1 575 182		
SUM DISPONERING		66 577	-1 575 182		

**Balanse 2023**

	Note	Balanse 2023	Balanse 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Garasjer	10	155 383	155 383
SUM ANLEGGSMIDLER		155 383	155 383
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-2 351	12 215
Forsuddsbetalte kostnader	11	61 427	55 844
Bankinnskudd		31 984	-14 118
SUM OMLØPSMIDLER		91 060	53 941
SUM EIENDELER		246 443	209 324
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	-1 190 161	-1 256 738
SUM EGENKAPITAL		-1 190 161	-1 256 738
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 341 642	1 381 201
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 341 642	1 381 201
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		52 665	-22 239
Skyldige offentlige avgifter	13	7 443	6 300
Brensnelsregnskap 2022/2023	14	24 245	53 181
Annen kortsiktig gjeld	15	10 609	47 619
SUM KORTSIKTIG GJELD		94 963	84 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		246 443	209 324



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Sameiet Bjerregaards Gate 70

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkkonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

**NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT**

Kabel-TV/Internett	19 008
Garasjer	36 000
Oppvarming	34 912
Trappevask	37 440
Ekstra kapitalinnkreving	39 999
Nøkler/portåpnere	1 200
Sum annen driftsinntekt	168 559

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Feriepenger	2 917
Arbeidsgiveravgift	8 968
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	411
Sum personalkostnader	12 296

NOTE 4 - STYREHONORAR

Lønn til ansatte	28 600
Styrehonorar	35 000
Sum styrehonoar/lønn	63 600

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	53 488
Vedlikehold brannsikring	16 729
Vedlikehold parkering/garasje	19 206
Sum vedlikehold	89 423

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renovasjon	11 000
Lyspærer og sikringer	325
Egenandeler forsikring	20 000
Øredifferanser	-2
Bank og kortgebyrer	2 586
System - og transaksjonskostnader	6 401
Annen kostnad	75
Sum andre driftskostnader	40 385

NOTE 7 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	12
Kundeutbytte forsikring	16 129
Sum netto finansinntekt	16 141

NOTE 8 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	81 155
Annen rentekostnad 1	6 318
Sum netto finansinntekter	87 473

**NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 1.1	-1 256 738
Overført til/fra egenkapital	66 577
Opptjent egenkapital 31.12	-1 190 161

NOTE 10 - GARASJER

Garasjer	155 383
Sum garasjer	155 383

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	41 649
Andre forskuddsbetalte kostnader	19 778
Sum forskuddsbetalte kostnader	61 427

NOTE 12 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	DNB
Lånenummer	1636.57.92899
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2022
Løpetid	20 år
Innfrielseår	2042
Rentesats (nominell)	7,00 %
Opprinnelig lånebeløp	
Lånesaldo 01.01	1 381 201
Opptak i periode	
Avdrag i periode	39 560
Lånesaldo 31.12	1 341 642

NOTE 13 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	5 270
Skyldig arbeidsgiveravgift	1 763
Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn	411
Sum skyldige offentlige avgifter	7 443

NOTE 14 - BRENSELREGNSKAP

Kostnader vedrørende drift av oppvarmingsanlegget avregnes etter hver enkelte eiers forbruk iht måleravlesning. Sum brenselkostnader avregnes mot forskuddsbetalt brensel.

Kostnader på oppvarmingsanlegg, juli 2023-desember 2023	230 152
Forskuddsbetalt fra eierne, juli 2023 -desember 2023	254 397
Sum skyldig for fordeling	-24 245

Avregnet periode: 01.07.2023-31.12.2023

NOTE 15 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepengar	2 917
Påløpt rente	7 692
Sum annen kortsiktig gjeld	10 609

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 35 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Fredrik Holmeide stiller til valg som styreleder for 2 år

5.2 Valg av ett styremedlem

Andreas Hallerud Christensen stiller til valg som styremedlem for 2 år



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

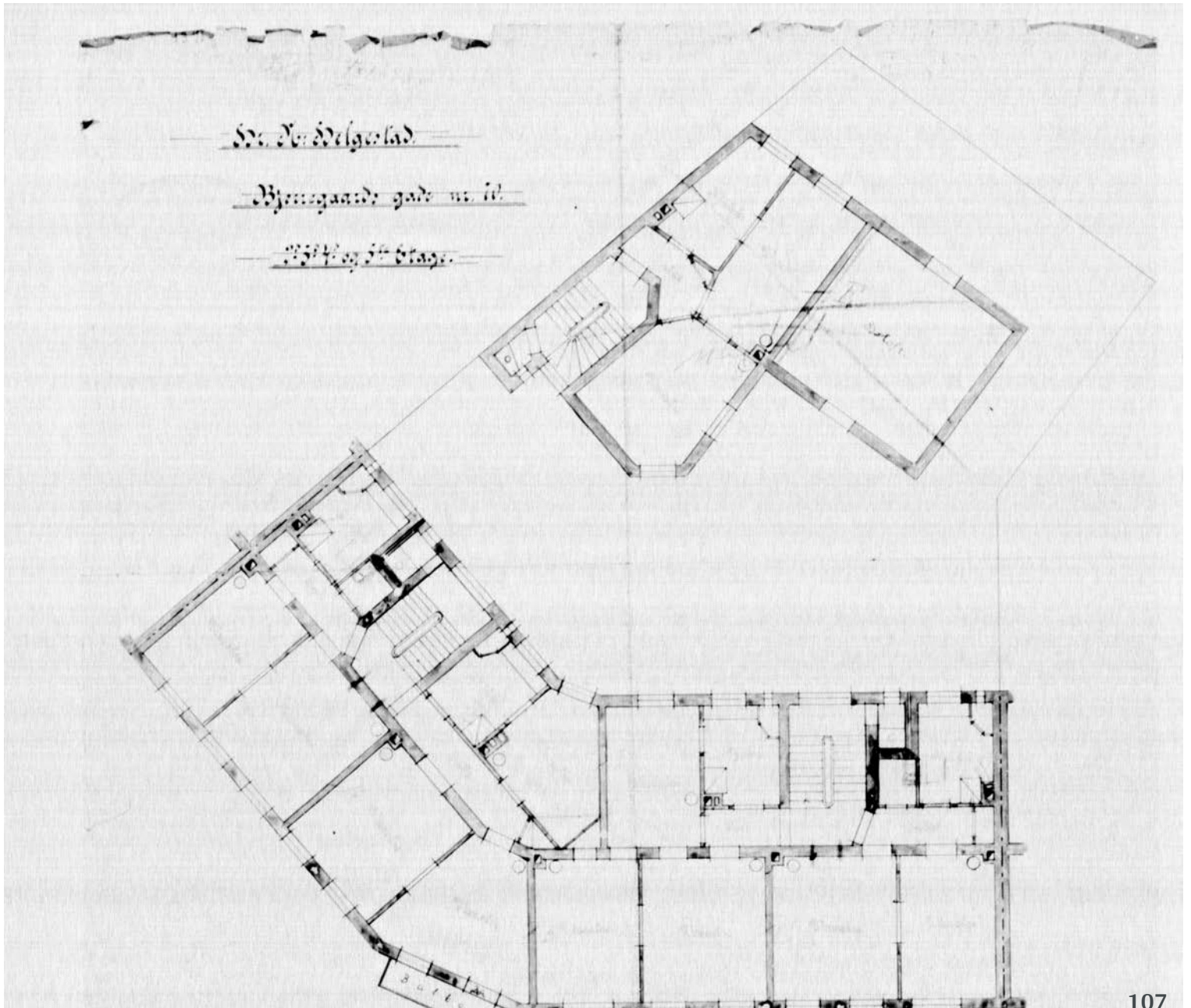
Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____





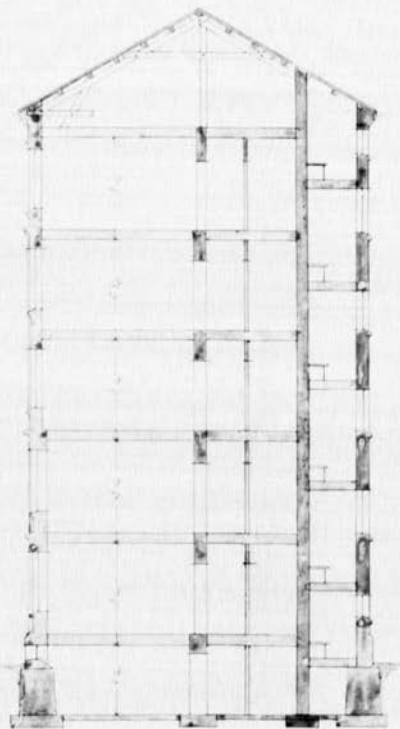
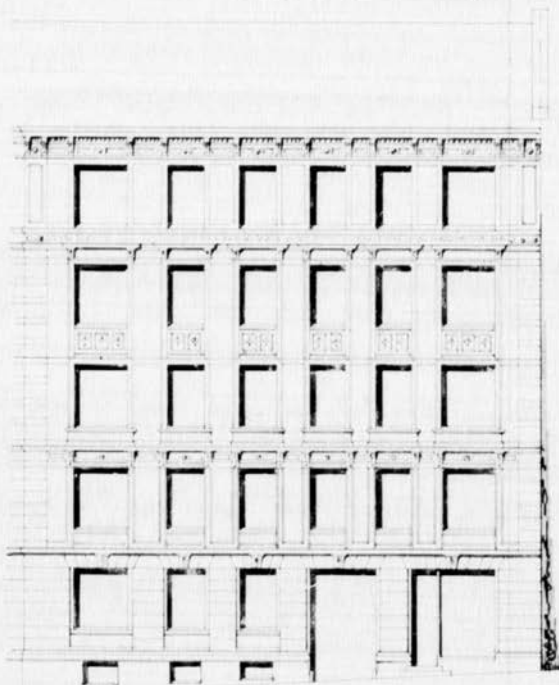
117

St. Nikolajsgade

Hjertegade nr. 10.

Parade- og Almind. gade.

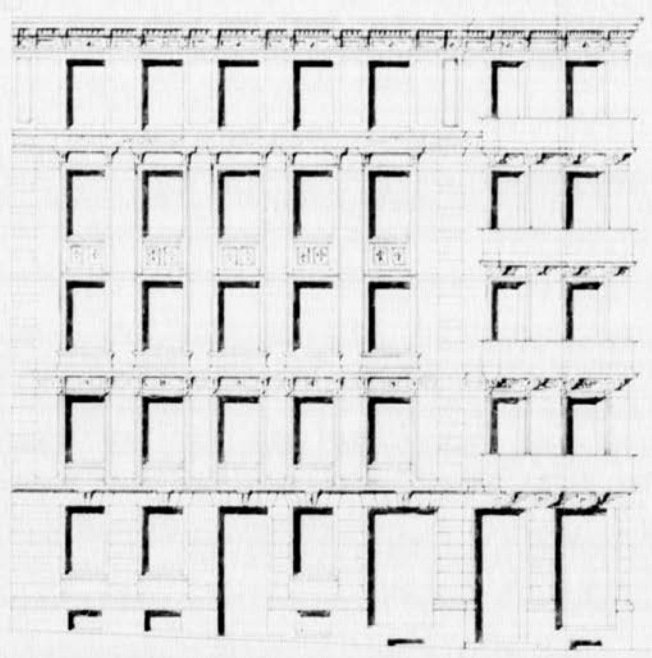
Ansigt



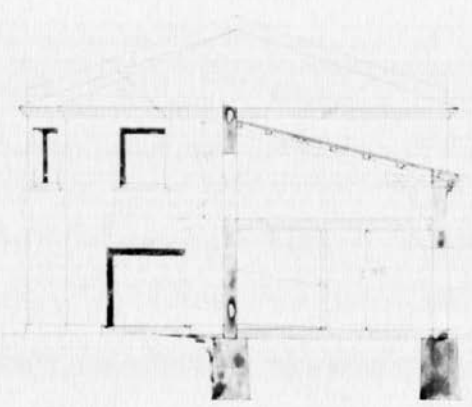
St. R. Oddegaard

Østergaards gade nr. 11.

Inde mod Østergaards gade.



Søstergaards gade nr. 11.





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 eiendom (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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Bjerregaards gate 70B
0174 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leopold Mortvedt Nicolaus

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 54 241
E-post: leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre